

# Årsredovisning 2020



# 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 2020	45
Revisionsberättelse	46
Granskningsrapport AB Gavlegårdarna	49



”

Med kortast möjliga varsel har bolaget skapat nya lösningar för att fortsätta driva verksamheten framåt.

## Vd har ordet

Hur summerar man 2020, detta märkliga år som skrivit in sig i historien och på olika sätt förändrat oss alla för över-skådlig tid framöver?

Pandemiåret har förstås drabbat även Gavlegårdarna, men att kastas in i en helt ny situation har också genererat oanade krafter. Med kortast möjliga varsel har bolaget skapat nya lösningar för att fortsätta driva verksamheten framåt. Medarbetare har format nya arbetssätt där den digitala utvecklingen gjort stora framsteg. De som kan jobba hemifrån har tagit hänsyn till kollegor som måste vara på plats, och tillsammans har vi därför också lyckats hålla smittspridningen på en mycket låg nivå. Vi har förändrat vårt kundlöfte och kommunicerat med våra hyresgäster om nya riktlinjer när vi besöker dem i deras hem. Varje månadskifte sedan i mars har medarbetarna på Kundcentrum genomfört hundratals nyckelöverlämning utomhus. I både värme och kyla har de inte bara hjälpt kunder till en smidig in- och utflyttning, de har också bjudit på kaffe och glada tillrop när det blivit kö.

Sammanfattningsvis kan man se att året 2020 bjudit på engagemang från alla på Gavlegårdarna. Det visar inte minst resultaten i vår årliga medarbetarundersökning, där vi för första gången certifierats som ett "Great place to work". Med start i januari inleddes också det gemensamma pilotprojektet Hjärnkollen som involverat stora delar av verksamheten. För att säkerställa en hållbar ekonomi över tid har samtliga deltagande arbetsgrupper tagit fram åtgärder med tydligt ekonomifokus.

Genom att öka intäkter och minska kostnader var målet att på tolv månader förbättra bolagets superdriftsnetto med 15 mkr. Medarbetarnas insatser har bland annat resulterat i minskade reparations- och entreprenörskostnader, ökade debiteringar, minskade energikostnader och fler hyresgäster som använder våra digitala kanaler för att anmäla sina ärenden. Vid årets slut visade resultatet för projektet Hjärnkollen att vi lyckats nå fantastiska 29 miljoner. Arbetet fortsätter och innefattar nu samtliga 209 medarbetare.

Ett förbättrat superdriftsnetto är en viktig parameter för att behålla en egen delfinansiering i de investeringar som kommer. Under 2020–2021 inleds många spännande nyproduktionsprojekt, inte minst de grönskande och hållbara hus med träfasad som blir porten in till Gävles nya stadsdel Godisfabriken. Där sattes spaden i backen under hösten.

Gavlegårdarna står inför en expansiv investeringstid där upplåning och räntekostnader kommer att stiga med cirka 65 procent under de närmaste åren. För att kunna hantera detta och samtidigt säkerställa finansiering av stora underhållsbehov, så har ägardirektivet inför 2021 avseende de ekonomiska målen ändrats gentemot 2020. Det tidigare direktavkastningskravet har bytts ut till krav på att uppnå avkastning på eget kapital på minst 3,5 procent. Det ändrade ägardirektivet ger Gavlegårdarna bättre förutsättningar till en sund och långsiktig finansiell stabilitet. Samtidigt kan vi ha ett fortsatt fokus på våra fastigheters underhållsbehov.

### Pris att vara stolt över

Ett lyckat underhållsarbete får stor positiv påverkan för våra hyresgäster. Men också för ett bostadsområde och för hela staden Gävle. Under året mottog Gavlegårdarna första pris i branschorganisationen Sveriges Allmännyttas tävling för Bästa renoveringsprojekt.

I stadsdelen Nordost, byggd under miljonprogramsåren, har inte bara husen fått nya tak, fasader och balkonger. Här har Gavlegårdarna jobbat för en helhet som innefattar såväl bodemokrati som beteendeförändring. Samarbetet med hyresgästerna har varit en förutsättning för att skapa ett hållbart resultat – en miljö där allt fler tar ansvar för gemensam trygghet och trivsel. Det visar inte minst statistiken gällande sortering av avfall, där Nordost tagit sig från ett lågt resultat till den absoluta toppen bland Gävles stadsdelar. I Gavlegårdarnas Nöjd-Kund-Undersökning har siffrorna gällande trygghet i området gått från 60 till över 80 procent. Och när det kommer till växter, utformning av gård och belysning är långt över 90 procent idag nöjda eller mycket nöjda.

När vi tittar på en stadsdel som Nordost och vad som faktiskt går att göra, då återkommer nyckelordet från år 2020 återigen.

Engagemang – kanske viktigare än någonsin i en svår och föränderlig tid.

Cathrine Holgersson

Vd

# Kort om Gavlegårdarna

76%

## TRYGGHET

Andelen hyresgäster som känner sig trygga i sitt område har sammantaget minskat något sedan 2019. Vissa trygghetsfrågor har dock ökat kraftigt, exempelvis säkerhet mot inbrott som gått upp med över fyra procentenheter.

4,51%

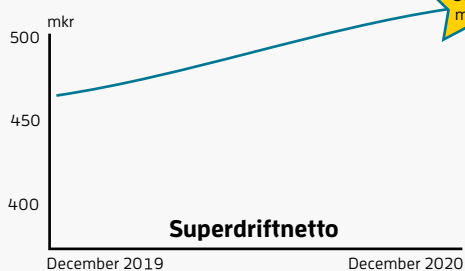
## DIREKTAVKASTNING

Målet i ägardirektivet var att nå minst 4,25%, Gavlegårdarna lyckades överträffa målet under 2020 med en direktavkastning på 4,51%

44,4%

## SOLIDITET

År 2012 var bolagets soliditet 22,8% och har sedan stadigt ökat. Årets siffra uppgår till 44,4%.



510 mkr



## 356 nya bostäder

**NYPRODUKTION** Gävle växer och nu följer några expansiva år för Gavlegårdarna. År 2020 färdigställdes 29 lägenheter, men samtidigt påbörjades projekt som ger ytterligare 247 lägenheter samt 80 platser på vård- och omsorgsboende. I stadsdelen Godisfabriken inleddes ombyggnation av gamla industrilokaler för kommersiell verksamhet.



510 mkr

**SUPERDRIFTNETTO** Gavlegårdarna förbättrade sitt superdriftnetto för år 2020 med 46 mkr. Det handlar om driftnetto exklusive underhållskostnader.

1 122,6 mkr

**ÅRETS OMSÄTTNING** Nettoomsättningen, inklusive övriga rörelseintäkter, för 2020 uppgick till 1 122,6mkr.



## Great Place To Work

**MEDARBETARE SOM TRIVS** Allt sammantaget så är det här en bra arbetsplats – 85% av våra 209 medarbetare instämmer i det påståendet. Det gör att Gavlegårdarna certifierats som ett Great Place To Work.



77,6%

**RENT OCH SNYGGT** 77,6% av Gavlegårdarnas hyresgäster tycker att boendemiljön sköts om så att den hålls ren och trivsamt. Resultatet ligger många procent över branschens medelvärde.

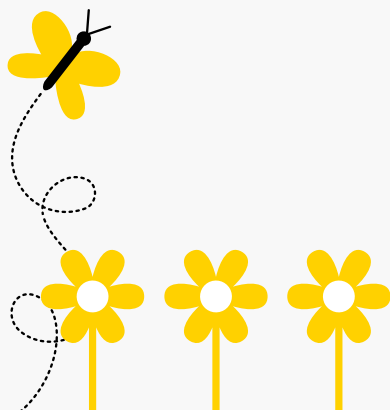


# 93,7%

**BÄST I SVERIGE** 93,7% av Gavlegårdarnas hyresgäster tycker möjligheten till källsortering i boendet är bra. Siffran har ökat med 0,9% sedan 2019 och är en av de bästa siffrorna i landet. Medelvärdet i branschen ligger på 84,4%.

# 86,2%

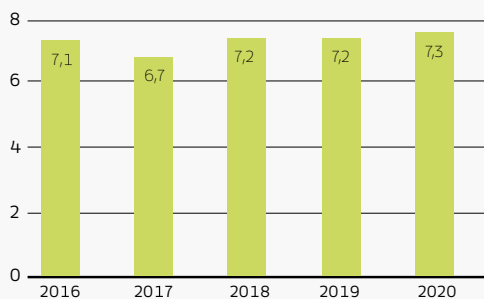
**TA KUNDEN PÅ ALLVAR** Gavlegårdarna har ökat sina siffror gällande service. 86,2% tycker att bolaget är bra eller mycket bra på att ta hand om de frågor som ryms under rubriken Ta kunden på allvar.



# 7,3 år

## GENOMSNIITTLIGT KVARBOENDE

De senaste fem åren visar en positiv trend. Allt fler väljer att bo kvar i sina hyresrätter under längre tid.



# 14 064 st

**ANTAL LÄGENHETER** Gavlegårdarnas fastighetsbestånd består av 14 064 lägenheter – från Hedesunda i söder till Hamrånge i norr.



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

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** Att underhålla sitt hem är självklart viktigt. Förra året lade Gavlegårdarna 109 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 2020.

## 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**

Bolagets arbete för hållbar tillväxt och för att göra ett växande Gävle bättre bedöms ha varit framgångsrikt under 2020. Bland insatserna som gjorts under året för att förbättra livsmiljön i fastighetsbeståndet finns utvecklingen av miljonprogramsområdet Nordost, där livsmiljön lyfts och trivseln ökat väsentligt. Insatserna i området planerades och genomfördes i nära samarbete med de boende vilket gav ett mycket bra resultat. Underhållsåtgärder i miljonprogramslägenheter har i övrigt prioriterats vilket resulterat i flera avslutade stamrustprojekt i miljonprogramsfastigheter.

De första spadtagen har tagits på Godisfabriken och för de bostadshus som AB Gavlegårdarna ska bygga. Bostadshusen i kvarter 1 och 3 på Godisfabriken ger goda möjligheter för att nå visionen med området; *En hållbar stadsdel*.

Målvärdet för antalet nyproducerade lägenheter för året nås inte men projektportföljen är väl i linje med målsättningen att i genomsnitt producera 150 nya bostäder per år.

### **EN EKOLOGISKT HÅLLBAR OCH KLIMATNEUTRAL KOMMUN**

Bolagets insatser för ekologisk hållbarhet och klimatneutralitet bedöms ha varit framgångsrika under 2020.

Projektprocesserna i bolaget har utvecklats avseende materialval vilket har stor betydelse för byggnadens ekologiska fotavtryck. Metoder för att leda regnvatten till rabatter och dagvattendiken istället för att belasta reningsverk har etablerats tillsammans med metoder för plantering av växter och träd som gynnar ekosystemet. Avfallshanteringen har fortsatt att utvecklas och av resultatet från den årliga kundundersökningen framgår att möjligheterna till källsortering i lägenheterna upplevs som mycket goda.

Flertalet energieffektiviseringsinitiativ har genomförts med ett positivt resultat. Av de mätresultat som bolaget har samlat in under perioden 2009-2020 dras slutsatsen att kommunkoncernens mål för effektivare el- och energianvändning överträffas beträffande AB Gavlegårdarnas fastigheter, bostäder och lokaler. Som ett resultat av att samtliga fastigheter är anslutna till fjärrvärmenätet så är bolagets energianvändning att betrakta som fossilfri.

Bolagets fordonspark drivs av el, biogas eller HVO-drivmedel vilket gör att också bolagets resor och transporter är att betrakta som fossilfria.

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

Resultatet från årets NKI-undersökning presenterades under årets sista tertial. Den oro som funnits för att den pågående Coronapandemin skulle ge en negativ påverkan inom frågeområdet "Ta kunden på allvar" visade sig obefogad och insatserna för att förbättra kundbemötande konstateras ha givit avsedd verkan. Den tidigare positiva utvecklingen av kundnöjdheten inom frågeområdet "Tryggt och Snyggt" mattades emellertid av något under 2020. Enskilda händelser av grov kriminalitet på enstaka platser i beståndet bedöms ha påverkat den upplevda tryggheten negativt. Hyresgästerna upplever dock beståndets utemiljöer som fortsatt vara i ett mycket gott skick och när det gäller avfallshantering så befinner sig bolaget, vid en jämförelse med jämförbara bolag, i det absoluta toppskiktet.





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

Under 2020 togs initiativ för att förstärka bolagets ekonomiska hållbarhet och inom ramarna för effektiviseringsprogrammet Hjärnkollen sattes mål upp för ett förbättrat driftnetto. Genom ett metodiskt och fokuserat arbete resulterade medarbetarnas gemensamma ansträngningar i ett förbättrat driftnetto som väsentligt förstärkte bolagets självfinansieringsgrad. Målet att förbättra driftnettot med 15 mkr överträffades.

Bolaget har under flera år arbetat för att etablera sig som en attraktiv affärspartner. Syftet med det är att få in flera konkurrenskraftiga anbud och på det viset säkerställa en långsiktigt hållbar prisbild i nybyggnadsprojekt och större renoveringsprojekt. Etableringen har varit framgångsrik och i bolagets upphandlingar överstigande 20 mkr har i genomsnitt 4,14 anbud lämnats in under 2020.

Utfallet i hyresförhandlingarna innebar en intäktsförstärkning med 2,0 procent omräknat på årsbasis.

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

Bolagets målsättningar inom medarbetarperspektivet handlar om att etablera arbetsglädje och skapa förtroende mellan medarbetare, chefer och ledning. Viktiga element i denna strävan är att aktivt jobba med ledar- och medarbetarutveckling samt att ständigt förbättra det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Utfallet i 2020 års medarbetarundersökning visar tydligt att bolaget framgångsrikt förbättrat engagemanget och tilliten hos personalen under året trots de utmaningar som kommit i spåren av Coronapandemin. Fortsatta utmaningar finns med att på ett bättre sätt utnyttja det aktivitetsbaserade kontoret i Hemsta men i det sammanvägda resultatet av medarbetarundersökningen förbättrades upplevelsen av Gavlegårdarna som arbetsplats med hela nio procent och hamnade på en nivå som gav bolaget rätten att under 2021 titulera sig *Great Place To Work*.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER 2020

- Utfallet från årets hyresförhandlingar gav en hyresökning med i genomsnitt 2,4 procent för tiden 1 mars 2020 till 31 december 2020, vilket motsvarar 2,0 procent på årsbasis.
- Inflyttning i nyproducerade lägenheter eller bostäder som tillkommit efter ombyggnation av lokaler har skett under perioden i *Andersberg* och på *Brynäs*. Totalt har 29 nyproducerade lägenheter färdigställts.
- Initiativet Hjärnkollen med målet att förbättra driftnettot och därmed öka självfinansieringsgraden resulterade i en förbättring av driftnettot med 29 mkr.
- Omfattande insatser har gjorts under året avseende anpassningar och åtgärder som ett resultat av pågående Coronapandemi.
- De första spadtagen har tagits på Godisfabriken. Bostadshuset som AB Gavlegårdarna ska bygga upphandlades i tertiäl 2, 2020.

## KOMMENTARER TILL BOLAGETS RESULTAT

### Driftsöverskott

Rörelseresultatet uppgick till 209,7 mkr (140,3). Resultat efter finansiella poster uppgick till 134,2 mkr (92,4).

Nettoomsättningen för 2020 uppgick till 1 108,0 mkr (1 074,8). Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 22,3 mkr (16,8). Av hyresintäkterna utgör bostadshyror 83,0 procent (85,0).

De samlade rörelsekostnaderna uppgick till 727,5 mkr (768,1). Driftkostnader utgör 614,0 mkr (620,8) och underhållskostnader 115,6 mkr (147,3). Uthyrningen har gått bra under året och 35 (23) lägenheter var vakanta per sista december. Det motsvarar en beläggningsgrad på 99,8 procent (99,8).

Trots att det milda vädret under 2020 gjorde att driftskostnaderna blev

lägre än budget så har bolaget ändå upplevt en ansträngd kostnadspress avseende underhållskostnaderna för våra fastigheter eftersom dels kostnads-kompensationen vid hyresförhandlingarna för 2020 blev lägre än vad som prognostiserades, dels så höjdes avkastningskravet i ägardirektivet från 4,00 procent under 2019 till 4,25 procent för 2020.

För att kunna hantera den lägre hyresintäktsnivån så sjösattes under 2020 ett intäkts- och kostnadseffektiviseringsprogram, benämnt Hjärnkollen, med syftet att identifiera intäkter och kostnadsbesparingar och på det viset förbättra driftsnettot inom bolaget. Åtgärder som bland annat gjordes i detta program var att se till att minska ställtiderna på spärrade lägenheter och att väsentligt öka debiteringen av besiktningar.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till 75,5 mkr (47,9).

De finansiella intäkterna uppgick till 0,9 mkr (0,8) och de finansiella kostnaderna uppgick till 76,4 mkr (48,7).

Skälet till att finansiella kostnaderna steg kraftigt 2020 gentemot 2019 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.

Låneskulden är 2 850 mkr (2 600). Antal lån är vid årsskiftet 25 st. (26).

## FINANSIELL STÄLLNING

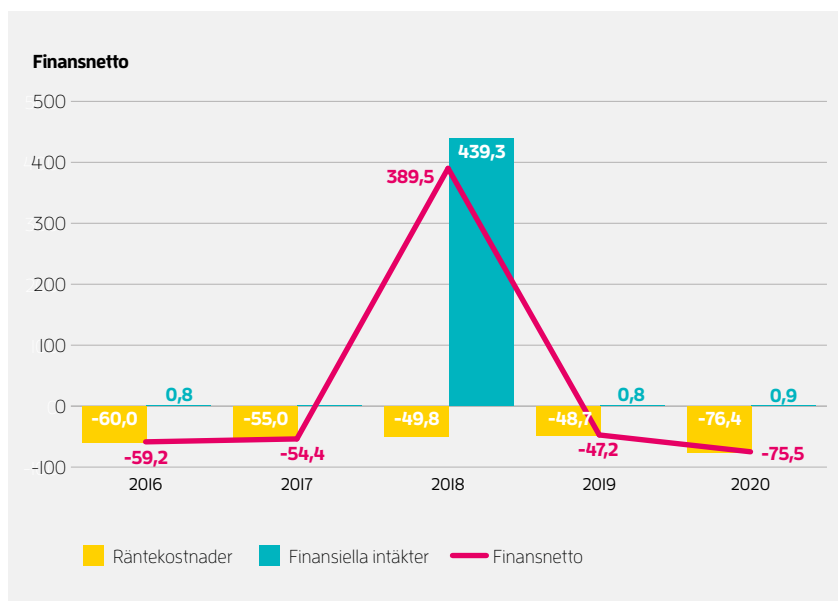
### Fastighetsbestånd

AB Gavlegårdarna äger och förvaltar 14 064 bostadslägenheter (14 036), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 062 259 kvadratmeter (1 073 380). Antalet hyresobjekt, inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare, är 19 816 st. (19 969).

### 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 har gjorts med år 2021 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 10,4 mdr (9,1).

### Investeringar

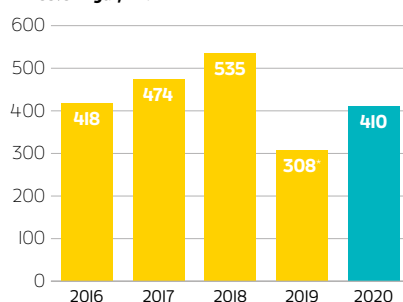
Årets investeringar uppgår till 410,2 mkr (404,4) och har finansierats med nyupplåning, 250 mkr, samt med eget kassaflöde. Förutom standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder har investeringar och förvärv utförts enligt nedan:

- Färdigställande av bostäder i stadsdelarna Bomhus, Sättra och Sörby
- Pågående nyproduktionsprojekt av bostäder i stadsdelen Brynäs (Godisfabriken)
- Pågående konvertering av lokaler samt tillbyggnad av lägenheter på Hamiltongatan 22 (tidigare kontor för Gävle kommun, Omvårdnad) och på Södra Kansligatan 9–11 (tidigare lokaler för Gästriklands Idrottsförbund, Kalles Bar & Grill med mera)
- Omfattande insatser för stadsdelsförnyelseprojekt i Sättra och Nordost
- Stamrust- och ytskiktsinsatser i fastighetsbeståndet

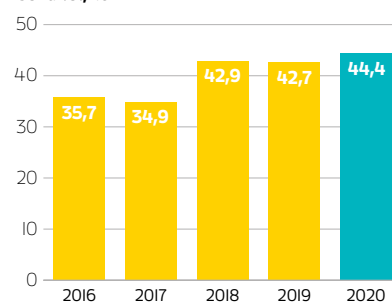
### Säkerheter, soliditet och likviditet

96,5 procent (96,2) av lånen är förmedlade av kommunen och resterande 3,5 procent (3,8) har pantbrev som säkerhet. Bolagets synliga soliditet uppgick till 44,4 procent (42,6). De likvida medlen uppgick till 0,5 mkr (0,4).

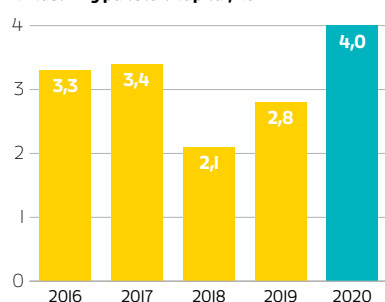
Investeringar, mkr



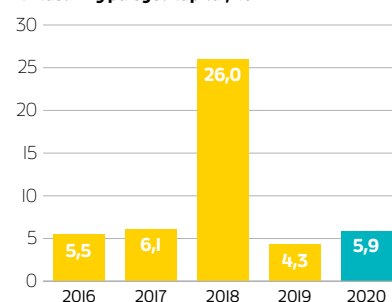
Soliditet, %



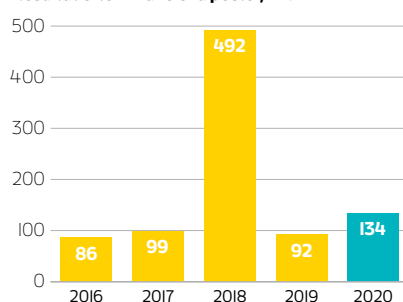
Avkastning på totalt kapital, %



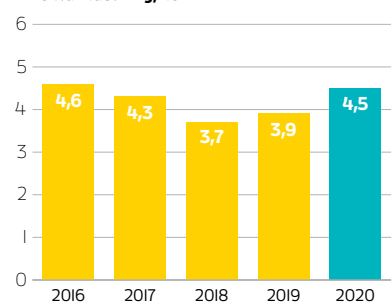
Avkastning på eget kapital, %



Resultat efter finansiella poster, mkr



Direktavkastning, %





## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Med utgångspunkt tagen i de fyra verksamhetsperspektiven med tillhörande övergripande mål samt områdena miljö, omvärld, finansiell rapportering och regelefterlevnad 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>Invånare 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.
Förortsproblematik i Gävles miljöprogramsområden	Återkommande nätverksträffar med olika aktörer, ex. stadsdelnätverken med aktörer som polis, socialtjänst etc. Deltagande i kommunens säkerhetsnätverk.
<b>Hållbar Tillväxt; Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre</b>	
Risk att bolaget inte klarar underhållsbehovet som miljöprogrammet står inför	Fortsatt fokus på intäcks- och kostnadseffektiviserings initiativet, Hjärnkollen, för att frigöra medel till underhållsåtgärder.
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 tertiälv. 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 kö regler. Initiala kontakter med extern part för att eventuellt få till förändrade tilldelnings principer vilket kan dra ner exponeringen ytterligare.
Vikande efterfrågan pga minskad inflyttning till kommunen	Data relaterad till inflyttning analyseras tertiälv. Investeringsstöd utnyttjas för att hålla nere hyresnivån.
<b>Ekonomi; Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle</b>	
Risken att nyproduktionen inte går att räkna hem och att projekten därmed blir ogenomförbara	Riskexponeringen har gått ner. Sveriges Allmännyttan har tecknat nytt Kombobus-avtal som ger oss förutsättningar att kunna bygga prisvärt. Anbudantalet har också ökat vilket drar ned exponeringen.
Risk att det ekonomiska utrymmet inte är tillräckligt för ett värdebevarande underhåll	Fortsatt fokus på intäcks- och kostnadseffektiviserings 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 värderingar	Riskexponeringen har gått ner. Medarbetarundersökning ger indikation om en väl etablerad värdegrund.
Risk att personal utsätts för hot och/eller våld i verksamhetsutövningen	Uppdaterat det systematiska arbetsmiljöarbetet. Risker identifierade och bedömda. Trygghets-initiativ startat.
<b>Miljö</b>	
Risk att målen i Gävle kommuns miljöstrategiska program inte kan nås.	Målen i Miljöstrategiska programmet (Msp) kommer att implementeras i Gavlegårdarnas miljöprogram som i sin tur kommer att vara en del av bolagets verksamhetsplan för 2021.
Risk att mängden och kostnaderna för sorterat avfall (grovopor) ökar.	Mål i både Msp och kommande Kretsloppsplan innebär att bolaget behöver fortsätta det arbete som har påbörjats tillsammans med bland andra Gästrike återvinnare för att utöka sorteringen av hushållsavfall. Felsorterat avfall kommer att kosta betydligt mera framöver.
<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.	Värdering av kompetens kring LOU. Säkerställande av att ramavtalsförteckning är uppdaterad och tillgänglig. Uppföljning av att beslutade instruktioner och checklistor tillämpas vid upphandling. Kontroll av att upphandlade entreprenörer lever upp till avtal eller överenskommelser. (Intern revision). Arbetet med ramavtalen fungerar väl och i enlighet med LOU. Intern kontroll inför vid signering av avtal.
<b>Omvärld</b>	
Risk att hyresgästföreningens mål inte överensstämmer med bolagets strategi	Kontinuerlig övervakning av frågor där hyresgästföreningen är huvudintressent. Öppen dialog om utmaningar och möjligheter. Transparens om framtidsscenario.
<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 har en portfölj av lån med olika löptider och fördelade mellan olika kreditformer. Val av kapitalbindning görs efter prissättning och refinansieringsrisk på kapitalmarknaden. 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 2021 ökar bolagets räntekostnader med 11,6 mkr på helårsbasis. Den genomsnittliga räntan för låneportföljen är per den sista december 2020 1,08 procent. Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är vid årsskiftet 2,5 år (3,0) och genomsnittlig tid för förfall 2,8 år (3,1).
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 förskotts faktureras.
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.

## UTSIKTER FÖR 2021

Risken för minskade intäkter med anledning av vakanser i beståndet bedöms som förhållandevis liten. Bostadsefterfrågan är fortsatt stark. Den risk som bolaget kan se är att de som efterfrågar bostad inte har betalningsförmågan att efterfråga nyproducerade lägenheter. Den stora volymen nyproduktion som kommer ut på marknaden de närmaste åren ger därmed en något högre risk för att vakanstalen ökar. Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet påverkar/kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Bedömningen är att den ekonomiska påverkan på bolaget är fortsatt begränsad.

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. Fortsatt fokus på ekonomisk hållbarhet är ett viktigt motmedel tillsammans med att fortsätta undersöka alternativa intäktsmöjligheter.

Beträffande kostnadsutvecklingen så är det främst ökningarna inom taxebundna kostnader som är det främsta orosmomentet då bolaget har begränsade möjligheter att påverka dessa kostnader.

AB Gavlegårdarna står inför en expansiv investeringstid och upplåningen i bolaget kommer att stiga med cirka 65 procent under de närmaste 3 till 4 åren. Detta kommer att leda till en motsvarande ökning av våra årliga räntekostnader. Det blir därmed mycket viktigt att bevaka den finansiella stabiliteten i bolaget och att driftsnettot stiger i samma takt som våra räntekostnader givet dagens vinstnivåer. För att säkerställa att bolaget har förmåga att täcka sina räntekostnader så har ägardirektivet Inför 2021 avseende de ekonomiska målen ändrats gentemot ägardirektivet för 2020. Ägardirektivets tidigare direktavkastningskrav (som inte inkluderar finansiella kostnader) har bytts ut till krav på att uppnå en avkastning på eget kapital (som inkluderar finansiella kostnader) på minst 3,5 procent.

## Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserade resultat	1 696 182 029
Årets vinst	107 532 971
	<b>1 803 715 000</b>

Disponeras så att:

Till aktieägare utdelas	
512,82 kr per aktie	16 000 000
I ny räkning överföres	1 787 715 000
	<b>1 803 715 000</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	1 procent ± 10 mkr
Vakansgrad	1 procent ± 11 mkr
Räntor	1 procent ± 12 mkr
Drift- och underhållskostnader	1 procent ± 7 mkr

”

*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. Under året har bolaget arbetat med interrevisorer samt säkrat

processen för ständiga förbättringar genom att skapa en rutin för avvikelser i bolaget. I årets revision ansågs livscykelperspektivet gällande bolagets miljöpåverkan vara tillförlitlig, från Gävle kommuns övergripande program och ner till Gavlegårdarnas eget arbete.

## MILJÖ

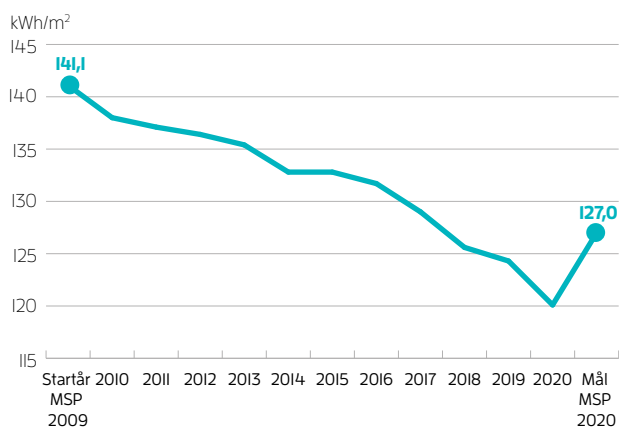
### Energi

Under året har Gavlegårdarna arbetat aktivt med energibesparande åtgärder som följer målen i det miljöstrategiska programmet för kommunens bolag. Arbetet har bland annat innefattat att minska värmeförbrukningen med tio procent mellan åren 2009 och 2020. Målet nåddes med rejäl marginal och slutade på -14,9 procent. Under samma period var målet att minska användandet av fastighetsel med 20 procent. Även där var resultatet bättre än det satta målet och gav ett utfall på -21,1 procent.

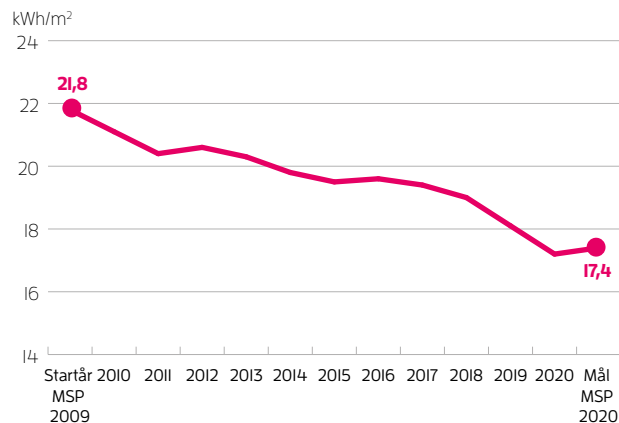
För att uppnå målen har bolaget bland annat:

- Fjärrövervakat fjärrvärmecentraler och ventilationsaggregat
- Installerat temperaturgivare i samtliga lägenheter – dessa styr värmen på medeltemperatur i byggnaderna
- Genomfört kontinuerlig rondering, injustering samt korrigering av temperatur i övervakningssystemen
- Bytt ut gamla fläktar och ventilationsaggregat
- Bytt till LED-belysning i allmänna utrymmen och på gårdar
- Snabbt identifierat varmvattenläckage samt åtgärdat dessa
- Automatiserat import av värden till Energistatistikprogram för att hålla löpande kontroll
- Satsat på energieffektiv ny- och ombyggnation. Ett bra exempel är stadsdelen Östra Sättra där bolaget nått en minskning med 40–45 procent.

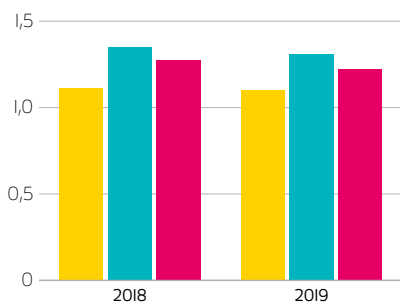
Energi prestanda fjärrvärme totalt



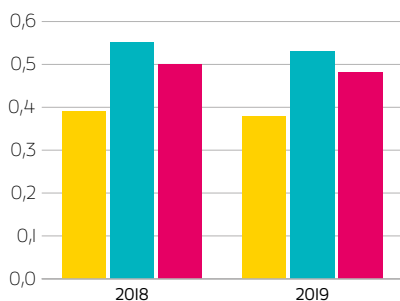
Energi prestanda fastigheter totalt



#### Kallvattenprestanda



#### Varmvattenprestanda



■ Gävlegårdarna  
■ > 10 000 lägenheter  
■ Riket

### Vattenförbrukning

För området vattenförbrukning har Gävlegårdarna inte haft några utsatta mål i det Miljöstrategiska programmet. Dock visar bolaget ett långt bättre resultat än Allmännyttans bolag generellt gällande kall- och varmvattenprestanda. Detta mycket tack vare det vattensparprojekt som genomfördes i hela beståndet redan under åren 2012-2013. Tillsammans minskade bolagets hyresgäster förbrukningen med 136 miljoner liter vatten/år – och siffrorna ligger fortfarande kvar på en låg nivå. På grund av pandemin ses dock en marginell ökning för år 2020.

Andra framgångsfaktorer är snabbhet i att upptäcka och åtgärda läckage, men också en väl fungerande varmvattencirkulation (VVC). Denna är viktig ur flera perspektiv, då den minimerar värmeförluster från rör och legionellarisk samt avgör hur länge hyresgästen får spola i blandaren för att få varmvatten.

### 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"*.

Gävlegårdarna har under år 2020 redovisat ett antal påbörjade åtgärder som bidrar till måluppfyllnad. Bland annat inom följande områden:

### Nybyggnation

Bolagets kommande nyproduktion har stort fokus på hållbarhet ur tre perspektiv; ekonomisk, social och ekologisk. I den nya stadsdelen Godisfabriken, som anläggs på historisk industrimark, bygger Gävlegårdarna höghus med träfasad och balkonger som tack vare planterade träd ger ett grönskande intryck. Sedumtaken har solceller och husen får ett automatiskt bevattningssystem där regnvatten samlas i tankar som återanvänds för växter på tak och

balkonger. Sorteringen för mat- och restavfall kopplas till områdets sopsug och överskottsvärmen från den nya ICA-butikens kylmaskiner används till lägenheterna i huset.

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

### Transporter

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

Ett av Gävlegårdarnas miljömål har varit att år 2020 ha en 100 procent fossilfri fordonsflotta, något som uppfylldes redan 2018. Därmed bedömer bolaget att de egna transportererna numera är helt fossilfria. I fordonsparken finns 35 el-bilar, 37 biogas-bilar samt 17 fordon som använder HVO. Medarbetarna kan även nyttja 13 personalcyklar varav åtta är elcyklar.

## Mobilitet

Under år 2020 har Gavlegårdarna tagit initiativ att utarbeta en mobilitetsplan för stadsdelen Godisfabriken. Planen blir en avsiktsförklaring som involverar samtliga byggherrar i den nya stadsdelen, men också Gävle kommun, bussbolag och Gävle Parkeringservice. Mobilitetsplanen ska skapa bra förutsättningar för de boende att minska sitt bilberoende och därmed bidra till minskade koldioxidutsläpp. Planen prioriterar bland annat bra busshållplatser i närområdet, täta bussturer samt upplysta och trygga gång- och cykelbanor inom området, men också in mot centrum, centralstationen, skolor, idrottsanläggningar med mera. De boende ges möjlighet att boka bil eller lådcykel via den fordonspool som finns i områdets mobilitetshus. Där planeras även för andra tjänster som återbruk, återvinning och paketutlämning.

## Konsumtion (Avfall och plast)

Tillsammans med Gästrike återvinnare och föreningen Rapatac har Gavlegårdarna genomfört ett lyckosamt bosocialt projekt i stadsdelen Nordost. Projektets syfte har varit att skapa delaktighet, trygghet och en hållbar utemiljö i stadsdelen. Att bygga relationer med hyresgästerna på Nordost har varit en framgångsfaktor och därför anställdes två miljövårdar som själva är hyresgäster i området. Förutom stadsdelsförnyelse för husen och utemiljön har Gavlegårdarna också infört ett nytt system för avfallshandtering. Genom information, återkoppling och närvaro har man haft målet att förbättra avfallens sorteringsgrad och kvalitet.

Projektet Hållbart Nordost har medfört många insikter som bolaget tar med sig i framtida projekt. Gavlegårdarna har under året föreläst kring projektet vid ett flertal tillfällen. Projektet vann också första pris i Sveriges Allmännyttas tävling "Årets renoveringsprojekt", där motiveringen på diplommet ingav både glädje och stolthet.

Årets Nöjd Kundundersökning visar återigen fantastiska siffror gällande hyresgästernas trygghet och trivsel i området. Mätningar av avfallet visar att



Projektet Hållbart Nordost vann första pris i Sveriges Allmännyttas tävling "Årets renoveringsprojekt"

det förändrade beteendet består då Nordost fått bättre ordning i återvinningsrummen, renare avfall och bättre utsortering av förpackningar.

Under året har Gavlegårdarna köpt in plastkorgar som medarbetarna kan använda i stället för engångsplastkassar. Korgarna används vid inköp i butik men också för den som behöver bära med sig verktyg och material till en arbetsplats.

För att öka medvetenheten hos både medarbetare och hyresgäster har en miljösamordnare anställts. Fokus ligger just nu på att minska användandet av kemikalier samt att nå en bättre utsortering av avfall.

## Fler aktiviteter som påbörjats 2020 och fortsätter under år 2021:

- Än större fokus på avfallshandtering, i och utanför lägenheten
- Utarbetandet av mobilitetsplan för stadsdelen Godisfabriken återförs till andra projekt
- Utredning angående laddmöjlighet för elfordon inom bolagets fastigheter har påbörjats
- Deltagande i arbete med cirkulär ekonomi och återbruk inom kommunen
- Återbruksinventering genomförs vid samtliga ombyggnadsprojekt

## 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 samt Trygghet. Under 2020 ökade Gavlegårdarna sina resultat under samtliga delar, förutom trygghet. Frågorna på det senare temat handlar om allt från säkerhet mot inbrott till att känna sig trygg i sitt bostadsområde på kvällar och nätter. Enkätresultatet tros dock ha påverkats av några enstaka men våldsamma händelser som inträffade under svarsperioden. De resultat som i stället ökat mest inom området är exempelvis trygghet tack vare belysning på gård och i närheten av fastigheterna, samt säkerhet mot inbrott i lägenheterna.





En aktivitet som genomförts under året är det traditionsenliga sommarlovslägret Gavlis Summer Camp.

Enkäten visar också att pandemiåret, med många människor som tillbringar mer tid hemma, gör att fler än tidigare anger att de störs av sina grannar.

### Nyproduktion hyresrätter

Gavlegårdarna fortsätter att producera bostäder för Gävles tillväxt. Under 2020 har 29 lägenheter färdigställts för hyresmarknaden i Gävle och de nya bostäderna finns i stadsdelarna Andersberg och Brynäs.

I Andersberg byggdes tio lokaler om till 19 lägenheter. På Brynäs byggdes ett gruppboende om till ytterligare tio lägenheter.

I slutet av år 2020 har bolaget dessutom släppt 23 lägenheter i en ombyggt fastighet på Söder i centrala Gävle. Lokaler och lägenheter har förvandlats till bostäder med nyproduktionsstandard. På taket till befintlig fastighet har sju nyproducerade cityradhus färdigställts. Samtliga bostäder är klara för inflyttning under våren 2021. I stadsdelen Brynäs byggs ett särskilt boende om till sex lägenheter med inflyttning den 1 april 2021. Även dessa lägenheter släpptes på bostadsmarknaden under slutet av år 2020.

De närmaste åren är expansiva och 2022–2024 kommer bolaget att nyproducera ytterligare cirka 550 lägenheter.

Att förena samhällsnytta med ekonomisk hållbarhet är en av bolagets största framtida utmaningar. Gavlegårdarna avser att i all nyproduktion skapa trivsamma och hållbara miljöer. Det handlar om allt från låg energiförbrukning till attraktiva och gröna livsmiljöer där människor kan mötas.

### Deltagare i sociala projekt

För år 2020 var Gavlegårdarnas målsättning att ha 4 500 deltagare i bosociala aktiviteter. Årets deltagarantal blev lägre än det utsatta målet, då bolaget och dess samarbetspartners tagit stor hänsyn till pandemin samt de restriktioner som utfärdats avseende antal deltagare som fått samlas i grupp.

Under året har dock ett hundratal sociala aktiviteter ändå kunnat genomföras i beståndet. Aktiviteternas syfte är att skapa delaktighet, gemenskap och inflytande för de boende i ett område, men också att bidra till en förbättrad livsmiljö i bolagets stadsdelar. Majoriteten av aktiviteterna riktar sig mot barn och unga i Gävle kommun och bidrar till en meningsfull fritid som på sikt kan göra att fler fångas upp av föreningslivet. Exempel på aktiviteter som genomförts under året är det traditionsenliga sommarlovslägret Gavlis Summer Camp, men också Brynäs IF Fotbollsskola, Kulturums

språkstöd samt Unga Örnar Brynjans fritidsklubb. 2 681 personer deltog i årets aktiviteter.

### 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 pandemiåret 2020 har nätverket mellan Gavlegårdarna, hyresgäster, polis, socialtjänst, kommunen och föreningar stärkts ytterligare. Idag finns flera sammanhang där aktörerna delar lägesbilder och gemensamt sätter in eventuella åtgärder. Under 2020 har flera större händelser inträffat i Gävle, såväl bilbränder, grovt våld och skjutningar. 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.

# Great Place To Work®

## Certifierad 2020 SVERIGE



Varje år erbjuder Gavlegårdarna ett 50-tal ungdomar sommarjobb.

### MEDARBETARE

#### En värdefull arbetsplats

År 2020 har i flera avseenden varit en utmaning för Gavlegårdarnas medarbetare. När coronapandemin slog till i början av året uppstod många funderingar kring hur verksamheten skulle upprätthållas. På vilket sätt skulle medarbetarna kunna möta bolagets hyresgäster; för nyckelbyten, reparationer i lägenheter, aktiviteter i bostadsområden med mera?

Under de månader som gått har medarbetarna inhämtat nya erfarenheter kring kollegialt samarbete och lärande, detta utan att samlas i grupp. De medarbetare som till största del arbetat hemifrån har också utmanats i att hitta nya arbetssätt.

Den nya verkligheten har fungerat bra, till och med över förväntan. I bolaget finns en kultur där man ständigt strävar efter att använda sin kreativitet för att hitta nya lösningar. Bolagets värderingar, hjärta och hjärna, är grundpelare som varit ett stöd för medarbetarnas förhållningssätt till ändrade förutsättningar och nya utmaningar.

#### Medarbetarundersökning – Great Place To Work (GPTW)

Det samlade engagemanget visas tydligt i resultatet för bolagets årliga medarbetarundersökning. För första gången har Gavlegårdarna certifierats som ett "Great Place To Work"! Undersökningen genom-

fördes för femte året i rad och de löpande uppföljningar och insatser som tidigare gjorts har givit resultat. Med en svarsfrekvens på 93 procent har bolaget fått feedback från medarbetarna på områden som trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. Magkänslan hos våra medarbetare sammanfattas också i ett enda påstående: "allt sammantaget så är det här en mycket bra arbetsplats", 85 procent instämmer!

#### Kompetensförsörjning

Gavlegårdarna verkar för att vara en attraktiv arbetsgivare för nuvarande och framtida medarbetare – detta för att med rätt kompetens fullgöra uppdraget från bolagets ägare. Under 2020 har 23 nya medarbetare anställts. Både utifrån pensionsavgångar men också vid behov av nya funktioner/ny kompetens då bransch och omvärld förändras.

#### Individuella utvecklingsplaner

Gavlegårdarna uppmuntrar till kontinuerlig kompetensutveckling, såväl genom utbildning som studiebesök eller praktik. Ett mål är också att samtliga medarbetare ska följa en kollega på annan enhet för att lära sig mer om verksamheten. Bolaget har gott utbyte med andra allmännyttor samt ingår i Eurhonet där möjlighet ges att se hur fastighetsbolag i andra europeiska länder arbetar. Årligen genomförs medarbetarsamtal där medarbetare och chef

tillsammans tar fram en utvecklingsplan med utgångspunkt för varje enskild individs funktion och behov.

#### Validering

Under 2020 har bolagets Driftgrupp validerat sina kunskaper enligt FAVAL (Fastighetsbranschens validerings-system). Arbetet har innefattat såväl teori som praktik och samtliga drifttekniker har blivit certifierade.

#### Ledarforum

Bolagets chefer samlas ett antal gånger per år, detta för att fylla på kunskap om verksamheten men också för att utveckla sitt ledarskap. År 2020 har detta varit särskilt utmanande då fysiska sammankomster inte har kunnat arrangeras.

#### Sommarjobb till ungdomar

Varje år erbjuder Gavlegårdarna ett 50-tal ungdomar mellan 16-18 år sommarjobb. Arbetet är populärt och lockar runt 500 sökande. Arbetet omfattar skötsel på gårdar och grönområden, såsom ogrärensning, skräpplockning samt enklare måleriarbeten. Sommarjobben är ett sätt att etablera Gavlegårdarna som en potentiell arbetsgivare. Flera medarbetare i bolaget har också börjat sin karriär med ett sommarjobb och sedan gått vidare till utbildning inom fastighetsbranschen.



Obligatorisk sjukredovisning	2020-12-31 (%)	2019-12-31 (%)	208-12-31 (%)
Total sjukfrånvaro*	4,25	4,21	4,19
– varav långtidssjukfrånvaro**	1,89	0,90	3,91
Sjukfrånvaro för kvinnor	5,56	7,78	7,18
Sjukfrånvaro för män	3,67	3,17	2,93
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 29 år eller yngre	4,85	4,09	2,72
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 30–49 år	3,4	2,22	5,46
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 50 år eller äldre	4,93	4,82	3,52

\* 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.

## Sjukfrånvaro och hälsofrämjande insatser

Bolagets sjukfrånvaro ligger runt fyra procent. För att fånga upp ohälsa i ett tidigt skede får varje chef månatligen information om status på den egna enheten/avdelningen samt via systemet Medhelp när det är dags att hålla ett omtankessamtal.

Bolaget jobbar mycket med hälsofrämjande insatser, bland annat genom gruppen hälsoinspiratörer som anordnar enskild träning samt aktiviteter i grupp. Även personalklubben driver ett aktivt arbete för att främja fysisk hälsa och goda sociala relationer. Under året har arbetet påverkats utifrån rådande pandemirestriktioner.

## MOTVERKANDE AV KORRUPTION

### Inköp och representation

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

### Entreprenörsträff

Gavlegårdarna arrangerar vanligtvis minst en entreprenörsträff årligen. Syftet är att informera om bolagets kommande ny- och ombyggnadsprojekt samt vilka ramavtalsupphandlingar som kan förväntas under det kommande året. Bolaget får vid dessa tillfällen också en möjlighet att utbilda potentiella anbudsgivare i LOU, samt inhämta feedback från entreprenörer och samarbetspartners. Under pandemiåret 2020 har ingen entreprenörsträff kunnat arrangeras, men planering inför 2021 pågår. Kvarstår restriktionerna kommer träffen att ske digitalt.

## 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 2020 till cirka 480 stycken.

### Bostadsmarknaden

Gävle fortsätter att växa, även om befolkningsutvecklingen stannade av något under 2020. Efterfrågan på bostäder fortsätter att vara hög, framför allt i centrala och populära områden. I ytterområden och på vissa mindre attraktiva adresser har bolaget dock

börjat känna av en minskande efterfrågan, även på bostäder med högre hyresnivåer. Detta är en förändring mot de senaste decenniets stora bostadsbrist. Men fortfarande är vakansen låg och uthyrning sker med enkelhet.

Studentbostadsmarknaden verkar vara i betydligt mer balans, nästan på gränsen till överskott. Utvecklingen kan ses i flera andra studentstäder i hela landet. Framtiden är ändå till viss del ovisst och effekterna av pandemin lämnar fortfarande flera frågetecken kring studentbostadsmarknaden. Gavlegårdarna har under året fått en ökad vakans samt förlorat hyresintäkter bland studentbostäder. Flera faktorer har påverkat detta men mest märkbara är avsaknad av utländska Erasmus-studenter på grund av Corona, nybyggnation av studentbostäder i Kungsbäck samt ökade distansstudier.





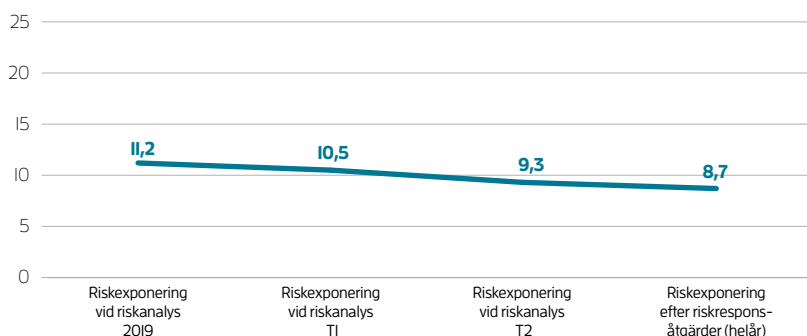
## Kösystem och uthyrning

Grunden i Gavlegårdarnas kösystem bygger på rättvisa. Bostadsmarknaden ska vara öppen, lätt att förstå samt 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 en hyresgäst. Syftet med de krav som ställs är att säkerställa bostadssökande som kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst, minimera risken för uteblivna hyresbetalningar samt minska risken att hyresgäster hyr bostäder där de på sikt har svårt att klara hyran. Samtidigt ska kraven vara rimliga, stimulera en väl fungerande bostadsmarknad och inte stänga ute människor i onödan. Kraven på blivande hyresgäster får givetvis heller inte stå i strid med diskrimineringslagen. Den hyresgäst som har flest köpoäng samt uppfyller bolagets grundkrav får skriva hyreskontrakt.

## RISKER MOT MÅLEN

Med utgångspunkt tagen i de fyra verksamhetsperspektiven, med tillhörande övergripande mål, samt områdena *omvärld*, *finansiell rapportering* och *regelefterlevnad* har riskscenarion valts ut. Dessa är relaterade till risk för att övergripande mål inte kan infrias. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens. Där riskexponeringen bedömts som väsentlig har interna kontroller och andra åtgärder som syftar till att reducera riskexponeringen valts. Uppföljning kring om riskresponsåtgärder givit avsedd verkan har skett fortlöpande under året. Detta 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.

### Summerad riskexponering, mest väsentliga risker mot målen









# Bolagsstyrningsrapport 2020

## **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 2020
- 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 ett rum och kokvrå och sju rum och kök. Hyrorna varierar mellan 612 kr och 2 443 kr per m<sup>2</sup> och år. 29,5 procent av lägenheterna har fortfarande en hyra som understiger 5 000 kr per månad.

Bolagets verksamhet fortsätter att utvecklas och under 2020 togs initiativ för förbättrad effektivitet och produktivitet. Det bolagsövergripande initiativet Hjärnkollen resulterade i ett kraftigt förbättrat driftnetto och en förstärkt självfinansieringsgrad.

**Bolaget ska 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 bostadsområden. Bolaget prisades under året för Nordostprojektet – ett projekt där boinflytande har varit ett ledord, vilket också resulterat i ökad trivsel och trygghet. Coronapandemin har lagt en del hinder i vägen för detta arbete men kreativiteten i att hitta nya lösningar har varit stor vilket ger förbättrade möjligheter för medinflytande framöver. Hyresgästerna har också möjlighet att påverka det inre underhållet i lägenheten och därmed också sin boendekostnad.





**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 färdigställt 29 lägenheter. För närvarande är ett flertal nyproduktionsprojekt pågående, vilka kommer att tillföra marknaden kring 350 lägenheter under de närmaste tre åren och 750 lägenheter under perioden 2021 till 2025. Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till cirka 115 mkr, medan årets investeringar uppgår till cirka 411 mkr.

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

– De första spadtagen har tagits på Godisfabriken och de bostadshus som AB Gavlegårdarna ska bygga där. I slutet av året startades även nyproduktions-

projektet i Södra Hemlingby där 132 lägenheter ska byggas. 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. Under 2020 togs det första spadtaget för ett vård- och omsorgsboende med 80 platser i Södra Hemlingby – ett projekt som genomförs tillsammans med Gavlefastigheter. Planering för att bygga flerbostadshus med god tillgänglighet i Bergby pågår.

**Bolaget ska eftersträva att erbjuda alla sina hyresgäster goda boendesociala miljöer.**

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

satt fokusområde i verksamheten är att fortsätta utveckla den yttre miljön i bostadsområdena vilket i sin tur påverkar den upplevda tryggheten positivt. Den sista etappen i Nordostprojektet (Solgården) slutfördes under året och det kan konstateras att trygghet och trivsel i området ökat i takt med förnyelsen. I nybyggnationsprojektet i Södra Hemlingby beaktas den sociala hållbarheten som i kvarteret kommer återspeglas i det som kallas livet mellan husen. 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 Omvårdnadsförvaltningen och Socialförvaltningen, arbeta med bostadssociala frågor för svaga grupper på bostadsmarknaden.**

– Utifrån affärsmässiga principer har bolaget samarbete med både sektorer

och bolag i kommunkoncernen. Samverkan och samordning i frågor relaterade till Coronapandemin är det tydligaste exemplet. Andra exempel på samarbeten som sker inom kommunkoncernen är Trygghetsboende och förturshantering (Sektor Valfärd) och Utveckling av avfallshantering (Gästrike återvinnare).

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

– Bolagets miljömål finns såväl i kommunens miljöstrategiska program som i bolagets styrkort och följs via indikatorer. Bolagets miljöprogram är styrande för de aktiviteter som ska leda till måloppfyllelse. Inom kommunkoncernen sammanställs årligen ett miljöbokslut där bolaget bidrar med redovisning av relevanta områden utifrån verksamheten. Bolaget är också anslutet till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Integrationen av klimat- och miljöfrågor i den operativa verksamheten är god och avspeglar sig bland annat genom kravställning i upphandlingar av nyproduktion. Den satta kravbilderna för exempelvis bostadshusen i kvarter 1 och 3 på Godisfabriken bedöms ge goda möjligheter för att nå visionen med området; En hållbar stadsdel.

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

– Uthyrningsläget är fortsatt gott, vakansgraden understiger 1 procent. Bolagets hyresnivå understiger jämförbara allmännyttiga bolags hyresnivåer. Vid helrenovering av badrum och kök har hyresgästerna möjlighet att påverka standarden vid ombyggnation och därmed också sin framtida boendekostnad.

#### **Hyressättningen för den kommunala verksamheten ska 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 i perioden 2016-2020 nyproducera 750 nya lägenheter i Gävle.**

– Under året har bolaget nyproducerat 29 lägenheter. Totalt har 582 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden sedan 2016. Projektportföljen är väl i linje med målsättningen att i genomsnitt producera 150 nya bostäder per år under de kommande åren.

#### **Kravet på bolagets avkastning är 4,25 procent direktavkastning.**

– Direktavkastningen för året uppgår preliminärt till 4,5 procent, vilket innebär att bolaget överträffar årets avkastningskrav.

#### **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 VD:s arbete under det gångna året. Utvärderingen har skett med en anonym digital enkät (Webropol) och resultatet kommer att utgöra grund för arbetet med ständiga förbättringar. Sammantaget är omdömet mycket gott. Styrelsens arbete får i genomsnitt 4,6 i betyg på en 5-gradig skala, och VD:s arbete får genomsnittsbetyget 4,8. I årets enkät får arbetsmiljön i styrelsen samt förtroende och respekt mellan ledamöterna högst betyg i utvärderingen av styrelsens arbete (4,9) tätt följt av styrelsens samarbete med VD (4,8). Företagets verksamhetsutveckling får högst betyg i utvärdering av VD (4,8) tillsammans med styrelsematerialets kvalitet/kvantitet (4,8), företagets anseende i omvärlden (4,6) och måluppfyllelse (4,6). I utvärderingen av styrelsens arbete får frågan om tillräcklig tid läggs på att diskutera framtidsfrågor och strategi lägst betyg

(4,0) och i utvärderingen av VD får samarbete och dialog med ägarna lägst betyg (4,5). Båda områdena har emellertid ett högre betyg i år än i föregående års utvärdering.

### STYRELSEARBETE

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid tolv tillfällen under 2020. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 90 procent. Utöver lagar och förordningar styrs styrelsens arbete av en fastställd arbetsordning. Arbetsordningen innehåller bland annat arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör, instruktion för boksluts- och verksamhetsrapportering samt riktlinjer för hur styrelsemötena ska bedrivas. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och fem suppleanter. Därtill har arbetstagarna utsett två representanter med två suppleanter för dessa, som alla har närvaro- och yttranderätt vid styrelsemötena. Sekreterare vid styrelsesammanträdena har VD-sekreteraren varit. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Gävle.

### INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för att 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 senast 2019. Inga brister eller avvikelser noterades vid utvärderingen. Förbättringspotential noterades inom områdena organisationsstruktur, informationshantering och kommunikation vilka bolaget har arbetat vidare med att utveckla under 2020. Lednings-





gruppen har i övrigt funnit att bolagets interna kontroll har fungerat på avsett vis under 2020. 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 regelefterlevnad 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 bedömts som väsentlig har åtgärder som syftar till att reducera riskexponeringen valts. Uppföljning kring 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 sju lekmannarevisorer i bolaget. Till auktoriserade revisorer har kommunfullmäktige utsett KPMG AB.

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

### ÄRENDEN SOM BOLAGEN ÖVERLÄMNAR TILL KOMMUNEN

Bolaget har under verksamhetsåret 2020 inte överlämnat något ärende till kommunfullmäktige för yttrande.



EKONOMISKA  
SAMMAN-  
STÄLLNINGAR





# Ekonomiska sammanställningar

## Resultaträkning

TKR	Not	2020	2019
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2, 3	1 108 041	1 074 845
Aktiverat arbete för egen räkning		7 658	5 384
Övriga rörelseintäkter	4	6 893	4 588
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 122 592</b>	<b>1 084 817</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Övriga externa kostnader	5, 6	-575 674	-611 159
Personalkostnader	6, 7	-153 839	-156 950
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-183 368	-176 424
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-912 882</b>	<b>-944 533</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>209 710</b>	<b>140 285</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		918	793
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-76 420	-48 654
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-75 500</b>	<b>-47 857</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>134 210</b>	<b>92 428</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER</b>			
Bokslutsdispositioner	10	-11 250	-14 844
Skatt på årets resultat	11	-15 427	-25 213
<b>Årets resultat</b>		<b>107 533</b>	<b>52 370</b>



# Balansräkning

TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Nyttjanderätt P-hus	12	32 123	18 211
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>32 123</b>	<b>18 211</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	2 238	1 812
Förvaltningsfastigheter inkl mark	14, 15	4 710 158	4 754 607
Inventarier	16	16 410	17 756
Pågående ny-, till- och ombyggnader	17	511 097	277 967
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 239 903</b>	<b>5 052 142</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	711	711
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>711</b>	<b>711</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 272 737</b>	<b>5 071 064</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 616	2 602
Fordringar hos Gävle kommun		61 496	145
Fordringar hos koncernföretag		0	289
Övriga kortfristiga fordringar		3 671	7 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 427	3 648
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>73 210</b>	<b>14 508</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>562</b>	<b>400</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>73 772</b>	<b>14 908</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 346 509</b>	<b>5 085 972</b>

# Balansräkning

TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<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	34 525	35 792
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>426 525</b>	<b>427 792</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 696 182	1 658 545
Årets resultat		107 533	52 370
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 803 715</b>	<b>1 710 915</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 230 240</b>	<b>2 138 707</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Obeskattade reserver	23	45 650	34 700
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	24	56 446	48 492
<b>Summa avsättningar</b>		<b>56 446</b>	<b>48 492</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	25, 26		
Skulder till Gävle kommun		1 800 000	2 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 800 000</b>	<b>2 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		32 037	62 126
Koncernkredit Gävle kommun		0	51 838
Skulder till Gävle kommun		963 815	322 979
Skulder till koncernföretag		30 784	45 105
Aktuella skatteskulder		7 832	4 225
Övriga kortfristiga skulder		118 078	120 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	61 627	57 702
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 214 173</b>	<b>664 073</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 346 509</b>	<b>5 085 972</b>

## Förändringar eget kapital

TKR	Not	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 2019-01-01</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>37 059</b>	<b>1 677 578</b>	<b>2 106 637</b>
Förändring uppskrivningsfond				-1 267	1 267	0
Utdelning enligt stämmobeslut					-20 300	-20 300
Årets resultat					52 370	52 370
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>35 792</b>	<b>1 710 915</b>	<b>2 138 707</b>
Förändring uppskrivningsfond				-1 267	1 267	0
Utdelning enligt stämmobeslut					-16 000	-16 000
Årets resultat					107 533	107 533
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>34 525</b>	<b>1 803 715</b>	<b>2 230 240</b>

Ovillkorat aktieägartillskott erhöles under 2014 med 108 400 tkr.



# Kassaflödesanalys

TKR	Not	2020	2019
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		209 710	140 284
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	28	181 304	173 382
		<b>391 014</b>	<b>313 666</b>
Erhållen ränta		918	793
Erlagd ränta		-76 420	-48 654
Betald skatt		-3 867	1 638
Resultat från övriga värdepapper		2	4
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring</b>		<b>311 647</b>	<b>267 447</b>
<b>FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-58 259	-3 918
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		-103 806	-282 017
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>149 582</b>	<b>-18 488</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-14 681	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-395 543	-317 814
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		27 248	2 865
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		0	40
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-382 976</b>	<b>-314 909</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		950 000	700 000
Amortering av lån		-700 000	-350 000
Mottagna(+)/lämnade(-) koncernbidrag		-4 444	3 900
Utdelning enligt stämmobeslut		-16 000	-20 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>233 556</b>	<b>333 600</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>162</b>	<b>203</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>400</b>	<b>197</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>29</b>	<b>562</b>	<b>399</b>

NOTER



# Noter

## Not I. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd 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 nuvärdeberäknats.

### 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 tillgångsvärde 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 anläggnings-tillgångar 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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Ersättningar till anställda**

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester samt betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning. Inom bolaget finns såväl avgiftsbestämda pensionplaner som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda pensionplaner 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 pensionplaner utgår ersättning till anställda och före detta anställda baserat på lön vid pensioneringstidpunkten och antalet tjänsteår. Bolaget bär risken för att de utfästa ersättningsarna 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 78,6 procent av obeskattade reserver.

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

**Soliditet** – Eget kapital plus 78,6 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** – Rörelsensintäkter minus kostnader för drift, underhåll, administration och fastighetsskatt.



## Not 2. Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från uthyrningsverksamheten:</b>		
<b>Objekt</b>		
Bostäder	939 847	908 286
Lokaler	138 902	138 157
Bilplatser	23 541	22 950
Övrigt	354	470
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-10 100	-6 653
Lokaler	-4 963	-3 764
Bilplatser	-2 646	-2 673
Avgår hyresrabatter	-4 584	-3 697
<b>Summa</b>	<b>1 080 351</b>	<b>1 053 076</b>
<b>I nettoomsättningen ingår även intäkter från:</b>		
Tillvalsavgifter	7 785	7 370
Uthyrning kabel-TV- och bredbandsnätet	11 663	7 325
Ersättningar för skador	5 569	4 310
Övrigt	2 673	2 764
<b>Summa</b>	<b>27 690</b>	<b>21 769</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 108 041</b>	<b>1 074 845</b>

## Not 3. Operationella leasingavtal

	2020	2019
<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	954 333	950 919
Förfaller till betalning inom ett år, lokaler	42 249	4 051
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år, lokaler	114 930	31 627
Förfaller till betalning senare än fem år, lokaler	624 289	627 620
<b>Summa</b>	<b>1 735 801</b>	<b>1 614 217</b>

Av totala antalet lokaler, 1930 st (1 119) hyrs 48 st (44) av Gävle kommun. Av totala hyresintäkterna för lokaler om 128,9 mkr (140,3) ingår Gävle kommun med 87,6 mkr (87,3).

## Not 4. Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättningar för skador	451	98
Kommunala och statliga bidrag	1 539	581
Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	3 629	2 610
Övrigt	1 274	1 299
<b>Summa</b>	<b>6 893</b>	<b>4 588</b>

## Not 5. Ersättning till revisorerna

	2020	2019
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	164	257
<b>Summa</b>	<b>164</b>	<b>257</b>
<b>Lekmannarevisorer</b>		
Revisionsuppdrag	138	151
<b>Summa</b>	<b>138</b>	<b>151</b>
<b>Summa</b>	<b>302</b>	<b>408</b>

## Not 6. Rörelsens kostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städning	88 141	109 552
Reparationer	91 969	98 303
Underhåll	115 554	147 266
Fastighetsel	25 332	24 156
Uppvärmning	108 033	116 039
Vatten	41 242	34 071
Renhållning	29 836	27 153
Övriga driftskostnader	53 769	42 798
Fastighetskatt	29 533	29 307
Fastighetsanknuten administration	128 341	124 858
Central administration	16 199	14 589
Övrigt	1 565	12
<b>Summa</b>	<b>729 513</b>	<b>768 104</b>

Hyresgästerna har genom hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll möjlighet att påverka underhållet avseende målning, tapetsering, golv samt vitvaror. Om erbjudna åtgärder ej beställs 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 316 mkr (310) varav 60 mkr beräknas förbrukas under 2021.

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

	2020	2019
<b>Medelantalet anställda Moderbolaget</b>		
Kvinnor	70	73
Män	148	157
<b>Totalt</b>	<b>218</b>	<b>230</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 041	3 569
Löner och ersättningar till övriga anställda	90 137	89 425
<b>Totalt</b>	<b>93 178</b>	<b>92 994</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 005	29 425
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	403	388
Pensionskostnader för övriga anställda	7 857	8 098
<b>Totalt</b>	<b>36 265</b>	<b>37 911</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>129 443</b>	<b>130 905</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	4
Män	5	5
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>9</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

	2020	2019
Utdelningar	2	4
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>4</b>

## Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader	-76 419	-48 654
Övriga finansiella kostnader	-1	0
<b>Summa</b>	<b>-76 420</b>	<b>-48 654</b>

## Not 10. Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond	-11 500	-8 000
Lämnade koncernbidrag	-300	-444
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning på maskiner och inventarier	550	-6 400
<b>Summa</b>	<b>-11 250</b>	<b>-14 844</b>

## Not 11. Skatt på årets resultat

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-7 474	-5 320
Uppskjuten skatt	-7 953	-19 893
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-15 427</b>	<b>-25 213</b>

Belopp i tkr	Procent 2020	Belopp 2020	Procent 2019	Belopp 2019
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
Redovisat resultat före skatt		122 960		77 583
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-26 313	21,4	-16 603
Ej avdragsgilla kostnader	9,1	-11 210	29,1	-22 606
Ej skattepliktiga intäkter	-17,9	22 127	-18,0	14 018
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0	-30	0,0	-22
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>12,6</b>	<b>-15 427</b>	<b>32,5</b>	<b>-25 213</b>

## Not 12. Nyttjanderätt P-hus

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	19 238	19 237
Inköp	14 681	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 919</b>	<b>19 237</b>
Ingående avskrivningar	-1 026	-257
Årets avskrivningar	-770	-770
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 796</b>	<b>-1 026</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>32 123</b>	<b>18 211</b>

### Not 13. Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	13 700	13 700
Omklassificeringar	554	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 254</b>	<b>13 700</b>
Ingående avskrivningar	-10 347	-10 113
Årets avskrivningar	-236	-233
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 583</b>	<b>-10 346</b>
Ingående nedskrivningar byggnader	-1 542	-1 651
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	109	109
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 433</b>	<b>-1 542</b>
<b>Utgående restvärde byggnader enligt plan</b>	<b>2 238</b>	<b>1 812</b>
Bokfört värde byggnader	2 108	1 682
Bokfört värde mark	130	130
<b>Summa</b>	<b>2 238</b>	<b>1 812</b>

### Not 14. Förvaltningsfastigheter inkl mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	7 586 761	6 904 521
Inköp	27 119	0
Försäljningar/utrangeringar	-3 147	-335
Omklassificeringar	107 469	682 574
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 718 202</b>	<b>7 586 761</b>
Ingående avskrivningar	-2 819 698	-2 660 838
Försäljningar/utrangeringar	1 466	134
Årets avskrivningar	-164 965	-158 994
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 983 196</b>	<b>-2 819 698</b>
Ingående uppskrivningar	284 239	297 373
Återförd uppskrivning	-14 083	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-12 831	-13 133
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>257 325</b>	<b>284 239</b>
Ingående nedskrivningar	-296 696	-311 251
Försäljningar/utrangeringar	9	18
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	14 514	14 548
Återförda nedskrivningar	0	-11
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-282 173</b>	<b>-296 696</b>
<b>Utgående restvärde byggnader enligt plan</b>	<b>4 710 158</b>	<b>4 754 607</b>
Bokfört värde byggnader	4 329 214	4 399 314
Bokfört värde mark	380 944	355 293
<b>Summa</b>	<b>4 710 158</b>	<b>4 754 607</b>

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

	2020	2019
<b>Akkumulerade verkliga värden</b>		
Vid årets början	9 144 794	8 982 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 383 210</b>	<b>9 144 794</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 2021 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Det totala nedskrivningsbehovet för AB Gavlegårdarna 2020 uppgår till 14 083 tkr (0 tkr) därav har en återföring av en tidigare uppskrivning gjorts avseende Söder 10:6, 85:5.

### Not 16. Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	73 032	73 239
Inköp	5 005	4 427
Försäljningar och utrangeringar	-1 424	-4 634
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 613</b>	<b>73 032</b>
Ingående avskrivningar	-55 277	-51 886
Försäljningar och utrangeringar	1 424	4 556
Avskrivningar	-6 351	-7 947
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 204</b>	<b>-55 277</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>16 410</b>	<b>17 756</b>

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

	2020	2019
Ingående nedlagda kostnader	277 967	657 155
Under året nedlagda kostnader	364 665	303 386
Under året genomförda omklassificeringar	-131 535	-682 574
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>511 097</b>	<b>277 967</b>

### Not 18. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	711	751
Årets förändring	0	-40
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>711</b>	<b>711</b>



## Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Förutbetalda hyror	1 113	1 052
Övriga poster	2 314	2 596
<b>Summa</b>	<b>3 427</b>	<b>3 648</b>

## Not 20. Aktiekapital

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

## Not 21. Uppskrivningsfond

	2020	2019
Ingående saldo	-35 792	-37 059
Belopp som tagits i anspråk under året	1 267	1 267
<b>Utgående saldo</b>	<b>-34 525</b>	<b>-35 792</b>

## Not 22. Resultatdisposition

	2020
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserat resultat	1 696 182
årets resultat	107 533
<b>Summa</b>	<b>1 803 715</b>
disponeras så att till aktieägare utdelas 512,82 kr per aktie	16 000
i ny räkning överföres	1 787 715
<b>Summa</b>	<b>1 803 715</b>

## Not 23. Obeskattade reserver

	2020	2019
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	5 850	6 400
Periodiseringsfond 2015	10 300	10 300
Periodiseringsfond 2016	6 000	6 000
Periodiseringsfond 2017	4 000	4 000
Periodiseringsfond 2019	8 000	8 000
Periodiseringsfond 2020	11 500	0
<b>Summa</b>	<b>45 650</b>	<b>34 700</b>

## Not 24. Uppskjuten skatt

Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<b>2019</b>			
Byggnader och förvaltningsfastigheter	4 278 724	4 029 708	-249 016
Markanläggningar	122 272	123 942	1 670
Underhåll och bostadslånepost		11 718	11 718
Övrigt		221	221
<b>Total</b>	<b>4 400 996</b>	<b>4 165 589</b>	<b>-235 407</b>

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

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		10 120	10 120
Övrigt		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 utnyttjade skatteavdrag uppgår till 0 tkr.

	2020	2019
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Byggnader och förvaltningsfastigheter	-58 853	-51 297
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-58 853</b>	<b>-51 297</b>
Uppskjutna skattefordringar		
Markanläggningar	323	344
Underhålls- och bostadslånepost	2 084	2 414
Övrigt	0	47
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>2 407</b>	<b>2 805</b>
<b>Uppskjuten skattefordran(+)/ skatteskuld(-), netto</b>	<b>-56 446</b>	<b>-48 492</b>

## Not 25. Långfristiga skulder

	2020	2019
<b>Räntebärande skulder</b>		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	100 000
Skulder till Gävle kommun	1 800 000	2 200 000
<b>Summa</b>	<b>1 800 000</b>	<b>2 300 000</b>
<b>Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till Gävle kommun	950 000	1 600 000
<b>Summa</b>	<b>950 000</b>	<b>1 600 000</b>
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till Gävle kommun	850 000	700 000
<b>Summa</b>	<b>850 000</b>	<b>700 000</b>

Bolagets totala räntebärande skuld är 2 850 000 tkr varav 1 050 000 tkr förfaller inom 12 månader och 1 800 000 tkr förfaller 2022 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 2020 2,5 år och den genomsnittliga räntan 1,08 procent.

Ränterisken (den ökade räntekostnaden bolaget får de närmaste 12 månaderna om marknadsräntan ökar med 1 procent-enhet) är per den sista december 2020 11 600 tkr.

## Not 26. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020	2019
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	119 486	119 486
<b>Summa</b>	<b>119 486</b>	<b>119 486</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Fastigo	1 906	1 764
<b>Summa</b>	<b>1 906</b>	<b>1 764</b>

Avser garantibelopp gentemot Fastigo och ska ses som ett borgensåtagande.

## Not 27. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Upplupna räntekostnader	20	9
Upplupna löner, semesterlöner och komptid	12 663	9 946
Upplupna sociala avgifter	3 126	3 118
Upplupen löneskatt	0	56
Förutbetalda hyresintäkter	44 993	41 591
Övriga poster	825	2 982
<b>Summa</b>	<b>61 627</b>	<b>57 702</b>

## Not 28. Poster som ej ingår i kassaflödet

	2020	2019
Avskrivningar och utrangeringar	169 285	166 424
Nedskrivningar	14 083	10 000
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-2 064	-2 610
Övrigt		-432
<b>Summa</b>	<b>181 304</b>	<b>173 382</b>

## Not 29. Likvida medel

	2020	2019
Banktillgodohavande	562	400
<b>Summa</b>	<b>562</b>	<b>400</b>

## Not 30. Transaktioner med koncernföretag

	2020	2019
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	28,8 %	20,5 %
Försäljning	0,1 %	1,5 %
<b>Fordringar och skulder mellan koncernföretag</b>		
Kortfristiga skulder	20 %	20 %

## Moderbolag

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

## Not 31. Händelser efter balansdagen

Under 2021 har Covid-19 pandemin påverkat stora delar av samhället, dock har pandemin endast haft en begränsad effekt för företaget men det kan inte uteslutas att om pandemin fortsätter en längre tid att detta kommer att ge konsekvenser för företaget.

# Nyckeltal och nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %	5,9	4,3	26,0	6,1	5,5
Avkastning på totalt kapital, %	4,0	2,8	2,1	3,4	3,3
Soliditet, %	44,4	42,6	42,9	34,9	35,7
Direktavkastning, %	4,5	3,9	3,7	4,3	4,6
Hyror netto, kr/m <sup>2</sup>	1 017	991	977	957	936
Ekonomisk vakansgrad, %	2,0	1,6	1,5	1,4	1,4
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	569	579	590	520	508
Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	109	139	149	159	152
Fastighetsskatt, kr/m <sup>2</sup>	28	28	24	23	22
Sjukfrånvaro, %	4,3	3,8	4,2	3,9	4,1

## DEFINITIONER

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus 78,6 procent av obeskattade reserver.

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

### Soliditet

Eget kapital plus 78,6 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 fastighets-skatt.



# Femårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Nettoomsättning, mkr</b>	<b>1 122,6</b>	<b>1 084,8</b>	<b>1 072,9</b>	<b>1 078,3</b>	<b>1 050,4</b>
<b>Balansomslutning, mkr</b>	<b>5 346,5</b>	<b>5 086,0</b>	<b>4 944,8</b>	<b>4 744,7</b>	<b>4 428,5</b>
<b>Antal tillsvidareanställda</b>	<b>209</b>	<b>208</b>	<b>203</b>	<b>186</b>	<b>185</b>
Lägenheter, antal	14 064	14 036	13 769	14 456	14 394
Lägenheter, m <sup>2</sup>	913 217	911 765	896 236	943 744	940 421
Lokaler, antal	1 120	1 119	1 102	1 158	1 158
Lokaler, m <sup>2</sup>	149 042	150 552	149 445	150 327	155 868
Bilplatser, antal	4 642	4 814	4 743	5 019	4 996
Hyra lägenheter (brutto), kr/m <sup>2</sup>	1 029	1 028	987	958	942
Hyreshöjning lägenheter, %	2,0	2,2	1,1	0,8	0,5
Hysesintäkter, mkr	1 102,6	1 067,4	1 037,2	1 061,6	1 040,3
Vakanser, mkr	17,7	10,7	11,6	11,3	12,1
Rabatter, mkr	4,6	3,7	4,3	3,3	2,5
Hysesintäkter netto, mkr	1 080,4	1 053,1	1 021,3	1 047,0	1 025,7
Driftnetto, mkr	394,6	316,7	268,1	318,0	318,4
Rörelseresultat, mkr	209,7	140,3	102,3	153,8	145,3
Räntekostnader, mkr	76,4	48,7	49,8	55,0	60,0
Resultat från andelar i dotterbolag, mkr	-	-	438,5	-	-
Finansnetto, mkr	75,5	47,9	-389,5	54,4	59,2
<b>Resultat efter finansiella poster, mkr</b>	<b>134,2</b>	<b>92,4</b>	<b>491,7</b>	<b>99,3</b>	<b>86,1</b>
Investeringar, mkr	410,2	318,0 <sup>1</sup>	535,4	474,4	417,9
Marknadsvärde fastigheter, mkr	10 383,2	9 144,8	8 982,0	8 780,0	8 299,0
Omflyttningar lägenheter, %	15,1	14,9	13,8	15,0	14,1

1) inkl invest stöd 92 mkr

# Styrelsen och revisorers undertecknande

Gävle, den 9 april 2021

Per-Åke Fredriksson,  
*Ordförande*

Torgny Jakobsson

Petri Ekorre

Johanna Grundström

Richard Carlsson

Daniel Englund

Anders Aldén

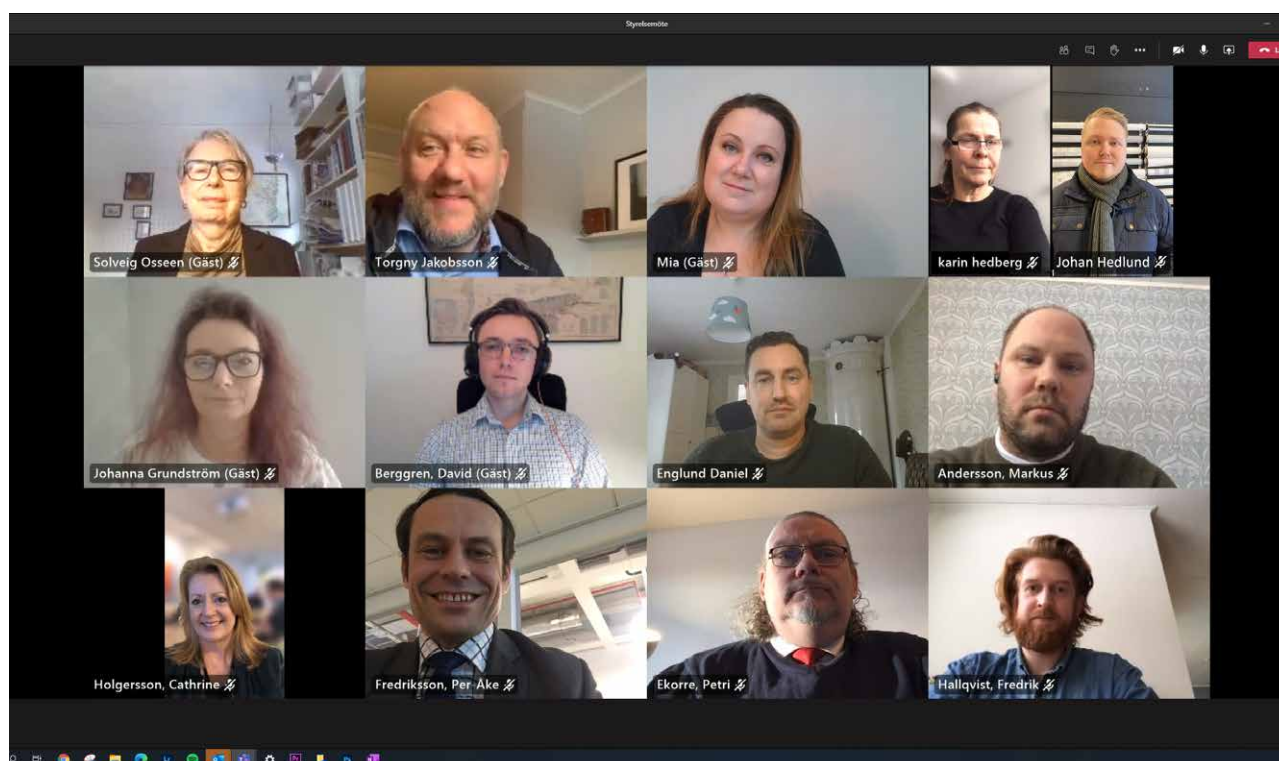
Cathrine Holgersson,  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 april 2021

KPMG AB

Margareta Sandberg  
*Auktoriserad revisor*

# Styrelsen



## Övre raden från vänster

Solveig Nilsson Osséen, *suppleant*  
Torgny Jakobsson, *1:e vice ordförande*  
Maria Andersson, *suppleant*  
Karin Hedberg, *suppleant*  
Johan Hedlund, *suppleant*

## Mellersta raden från vänster

Johanna Grundström, *ledamot*  
David Berggren, *suppleant*  
Daniel Englund, *ledamot*  
Markus Andersson, *personalrepresentant*

## Nedre raden från vänster

Cathrine Holgersson, *vd*  
Per-Åke Fredriksson, *ordförande*  
Petri Ekorre, *2:e vice ordförande*  
Fredrik Hallqvist, *personalrepresentant*

## Saknas på bilden

Richard Carlsson, *ledamot*  
Anders Aldén, *ledamot*





# 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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 14–21.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 14-21.

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

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

beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- 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 2020 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.

### Övrig upplysning

Bolaget har under räkenskapsåret gjort en värdeöverföring till Gävle kommun i strid med Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bolag. Värdeöverföringen avser överlåtelse av mark utan vederlag. Överlåtelsen bedöms dock inte vara av väsentlig betydelse för bolagets resultat och ställning.

Gävle den 27 april 2021

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  
revisionskontor. Samplanering har skett med bolagets  
auktoriserade revisor.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och  
kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet  
och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolags-  
ordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts  
på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfreds-  
ställande sätt. Vi noterar att bolaget uppfyllt ägardirektivets  
krav på direktavkastning om 4,25%.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Lekmannarevisorerna noterar att bolaget under 2020  
överlätit mark i ett exploateringsprojekt till Gävle kommun  
utan ersättning. Lekmannarevisorerna konstaterar att värde-  
överföringen strider mot Lag (2010:879) om allmännyttiga  
kommunala bostadsaktiebolag, då den inte faller inom någon  
av de former för värdeöverföringar som ägaren kan göra  
inom ramen för speciallagstiftningen (ränta på insatt kapital,  
bostadssociala ändamål samt 50% av realisationsvinster  
föregående räkenskapsår). Överlåtelsen bedöms dock inte  
vara av väsentlig betydelse för bolagets resultat och ställning.

Gävle, den 29 april 2021

Eva-Karin Hamilton

Elizabeth Puhls

Rosalie Carlén

Lena Lundgren Rörick

Erik Olsson

Arne Øvreid

KOMMUNREVISIONEN  
Gävle kommun, 801 84 GÄVLE,  
Besöksadress Drottninggatan 22  
Telefon 026-17 80 00 (vx), Fax 026-18 43 87  
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)