



Årsredovisning för AB Gavlegårdarna

556487-5937

Räkenskapsåret

2025

Förvaltningsberättelse	2
Bolagsstyrningsrapport	11
Hållbarhetsrapport år 2025	15
Femårsöversikt	24
Förslag till vinstdisposition	25
Resultaträkning.....	26
Balansräkning.....	27
Rapport över förändringar i eget kapital.....	29
Kassaflödesanalys	30
Noter.....	31
Underskrifter	46

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande

AB Gavlegårdarna är ett helägt dotterbolag till Gävle Stadshus AB, organisationsnummer 556507-1700, som ägs till 100 procent av Gävle kommun.

Ägardirektiv för AB Gavlegårdarna

Ägaren har formulerat såväl ekonomiska som icke ekonomiska direktiv för bolaget. I bolagsstyrningsrapporten redovisas syftesbeskrivningen i nämnda ägardirektiv samt bolagets egen bedömning av efterlevnaden.

Verksamheten

AB Gavlegårdarna äger, förvaltar och utvecklar livsmiljöer i Gävle. Kunderna representeras av människor boende i kommunen, där så många som var tredje gävlebo är hyresgäst hos bolaget. Värdet för kunden uppstår genom att Gavlegårdarna har en god kunskap om att, med hyresgästen 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 hemma - 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 vilket gör bolaget väl förberett att möta hyresgäster och andra intressenters framtida behov.

Väsentliga händelser under år 2025

Hyresförhandlingen för 2026 års hyror slutfördes enligt plan och gav ett utfall med en hyreshöjning på 4,4 procent. Hyresförhandlingen utfördes med en lokal tillämpning av den så kallade trepartsöverenskommelsen med utgångspunkt tagen i förutsättningarna för hyreshöjning för

bolagets hyresgäster och vad Gavlegårdarna kan åstadkomma med den ökade intäkten som hyreshöjningen innebär.

Som ett led i förverkligandet av ambitionerna och målen i Gavlegårdarnas affärsplan genomfördes en omorganisation av förvaltningsenheten i bolaget under tertial 1, 2025. Förvaltningsenheten är numera organiserad i två affärsområden med resurser allokerade för boende- och fastighetsförvaltning i fyra förvaltningsområden.

Det övergripande uppdraget för förvaltningen är att säkerställa effektivitet i förvaltningsarbetet samt tydliggöra behov av fastighetsutveckling, bostadsutveckling och marknadsutveckling i respektive affärsområde.

Glädjande nog så vände läget avseende vakanta uthyrningsbara lägenheter i Gavlegårdarnas bestånd nedåt under året. När både organisatoriska och processrelaterade insatser hade givit verkan kunde det konstateras att antalet vakanta uthyrningsbara lägenheter mer än halverats vid årsslutet.

Gavlegårdarna driver sedan ett par år tillbaka ett digitaliseringsprogram som dels syftar till att ersätta fastighetsdatasystemet Xpand som nått slutet av sin livscykel och dels för att driva bolagets digitaliseringsresa. Under 2025, togs två viktiga steg i denna digitaliseringsresa med en uppdatering av Mina sidor på Gavlegårdarnas webbplats samt ett byte av system för vår kundreskontra.

I Gavlegårdarnas affärsplanearbete så arbetades det vidare i förflyttningsuppdrag som för 2025 har handlat om:

- Förstärkt boinflytande
- Tydliggörande av hållbarhetskrav i upphandlingar
- Cirkularitet i bostadsbyggande
- Inflyttningsprocess med hyresgästen i centrum
- Utmaningar med bostadskösystemet
- Tillgängliggörande av odlingsplatser för hyresgäster

Uppdragen har följt sina respektive planer under året och förväntas bidra till uppfyllelse av affärsplanens målsättningar och ambitioner under 2026.

Avslutningsvis bör det uppmärksammas att Gavlegårdarnas verksamhet har fungerat mycket väl under året. Hyresgästundersökningen för året visade på ett förbättrat resultat i merparten av de service- och produktindex som mäts i undersökningen. Medarbetarundersökningen visar att nio av tio medarbetare i Gavlegårdarna tycker att arbetsplatsen sammantaget är mycket bra. Det ekonomiska resultatet når målen i ägardirektivet.

Gavlegårdarna ser med tillförsikt fram mot ett framgångsrikt 2026.

Finansiell utveckling

Driftsöverskott

Rörelseresultatet uppgick till 193,0 mnkr (110,8). Resultat efter finansiella poster uppgick till 108,8 mnkr (18,2). Den främsta förklaringen till att rörelseresultatet blev betydligt högre 2025 jämfört med 2024 är ökade hyresintäkter och lägre vakanskostnader. Resultatet för 2024 påverkades dessutom negativt av större värdejusteringar av fastigheter.

Nettoomsättningen för år 2025 uppgick till 1 425,3 mnkr (1 349,4). Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 31,0 mnkr (42,2). Av hyresintäkterna utgör bostadshyror 80,5 procent (83,0).

De samlade rörelsekostnaderna uppgick till 1 243,2 mnkr (1 271,6). Driftkostnader utgör 787,8 mnkr (760,8) och underhållskostnader 179,1 mnkr (144,3).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97,8 procent (96,9).

Finansnetto

Finansnettot blev 84,2 mnkr (92,6). De finansiella intäkterna uppgick till 4,4 mnkr (0,9) och de finansiella kostnaderna uppgick till 88,6 mnkr (93,5). Skälet till att de finansiella intäkterna blev så mycket högre år 2025 jämfört med år 2024 beror på en försäljningsintäkt av en andel i bostadsrättsföreningen Gävlehus nr 33 (Norrtull 22:2).

År 2025 var den genomsnittliga låneräntan för Gavlegårdarna 2,78 procent (2,65 procent) inkl. borgensavgift på 0,52 procent. Den räntebärande skulden minskade under år 2025 med 131 mnkr till totalt 3 202 mnkr (3 333).

Finansiell ställning

Fastighetsbestånd

Gavlegårdarna äger och förvaltar 14 322 bostadslägenheter (14 359), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Skälet till att antal lägenheter har minskat under år 2025 jämfört med år 2024 beror att under året så har bolaget ställt om mindre studentlägenheter i stadsdelen Sättra till större ordinarie lägenheter. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 078 617 m² (1 085 191). Antalet hyresobjekt, inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare, är 20 590 (20 728).

Fastighetsvärdering

Varje år genomför bolaget en intern värdering av fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas efter en vedertagen avkastningsprincip och det värde som erhålls indikerar ett marknadsvärde.

Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i bolagets verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2026 som år ett. 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 14,4 mdr (13,5).

Investeringar

Budgeten för investeringar var i Kommunplanen för år 2025, 426,9 mnkr, utfallet för investeringarna under år 2025 blev 288,6 mnkr (214,1), en sänkning med 138,3 mnkr jämfört med budget.

De främsta skälen till det lägre utfallet för investeringar i kommersiella fastigheter beror dels på att ombyggnationen av Gavlegårdarnas före detta huvudkontor i Hemsta skjuts från 2025 till 2026 och att stamreoveringar i Sättra har senarelagts på grund av överklaganden.

Skälen att investeringsutfallet blev lägre för kommunala verksamhetslokaler jämfört med budget beror dels på att den planerade nybyggnationen av barn och ungdomsboendet Skogsviolén skjuts fram från 2025 till 2026, dels att nyproduktionen av en gruppboende i Hille skjuts fram från 2025 till 2026 på grund av behovet att göra om upphandlingen då anbuden var för dyra.

Soliditet och likviditet

All skuldsättning sker via kommunens koncernvalutakonto och därmed finns det inga lån som är upptagna med säkerheter som grund. Bolagets synliga soliditet uppgick till 40,9 procent (39,8). De likvida medlen uppgick till 0,7 mnkr (0,4).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I Gavlegårdarna sker identifiering och värdering av risker en gång om året. Risker identifierades inför år 2025 inom riskområdena:

- Ändamålsenlig och effektiv verksamhet
- Efterlevnad av externa och interna regelverk
- Tillförlitlig rapportering internt och externt
- Omvärldsrisker samt områden som har målbilder knutna till sig i bolagets affärsplan:
- Lätt att vara hyresgäst
- Ett grönare Gävle
- Lätt att leva hållbart
- Ett tryggare Gävle
- Lätt att få en bostad
- Nya sätt att bo
- Fler levande stadsdelar
- Sund ekonom
- Attraktiv arbetsgivare
- Digitalisering och Omställningsbar organisation

Riskanalysen utgjorde grunden till bolagets internkontrollplan för år 2025.

Sammanlagt värderades 69 risker inför år 2025. Väsentliga risker identifierades relaterade till:

- **Uthyrningsprocessen**
Riskhanteringen för att få ner riskerna kring uthyrning har varit särskilt framgångsrika under 2025 tillsammans med insatserna för att minska riskexponeringen relaterad till värdebevarande underhåll och hyresförhandling.
- **System och Processförvaltning**
Förändringarna i systemkatalogen ger fortsatt utmaningar i system- och processförvaltning. Strukturer är på väg att byggas upp men bedöms inte påverka riskexponeringen förrän under 2026.
- **Hyresbostadsmarknaden**
Riskhanteringen för att få ner riskerna kring hyresbostadsmarknaden har varit särskilt framgångsrikt under 2025.

- **Lokalhyresmarknaden**
Lokalmarknadssituationen är och bedöms fortsätta vara svår även under 2026.
- **Kontinuitet (IT, Bredband och telefoni)**
Kontinuitet (IT, Bredband och telefoni) har påverkats positivt under året genom övning i att hantera ett större cyberangrepp samt hantering av en allvarlig personuppgiftsincident. Risken för särskilda eller extraordinära händelser relaterade till cybersäkerhet står emellertid kvar.
- **Räntekostnader**
Risk kopplad till räntekostnader har bevakats under året och har inte utvecklat sig negativt.
- **Taxebundna kostnader**
Riskexponering relaterad till taxebundna kostnader kvarstår vilken är svår att påverka annat än med beredskap för ökade kostnader.
- **Nyproduktionskalkylering**
Utmaningarna vid nyproduktionskalkylering består. Takten i nybyggnation bedöms emellertid påverkas främst av demografiutvecklingen i dagsläget.
- **Värdebevarande underhåll**
Insatserna för att minska riskexponeringen relaterad till värdebevarande underhåll har varit framgångsrikt under 2025.
- **Hyresförhandling**
Insatserna för att minska riskexponeringen relaterad till hyresförhandling har varit framgångsrikt under 2025.
- **Digitaliseringsprogrammet**
Riskexponeringen från digitaliseringsprogrammet är fortsatt hög. Åtgärder i form av tillsatta resurser och förändrade strukturer bedöms ge full verkan i början av 2026.
- **Organisations- och processutveckling**
Organisations- och processutvecklingen tog steg i rätt riktning i och med etableringen av en ny organisation i förvaltningen.

Varje risk har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och där riskexponeringen har bedömts som väsentlig har åtgärder som syftar till att reducera riskexponeringen valts.

Riskresponsåtgärdernas effekt och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

De risker som Gavlegårdarna identifierat som de mest väsentliga finns inom följande områden:

Risk- eller Målområde: Sund ekonomi

Riskbeskrivning

1. Ökade räntekostnader.

2. Ökade taxebundna avgifter.
3. Nyproduktionskalkylering.
4. Otillräckligt ekonomiskt utrymme för ett värdebevarande underhåll.
5. Skiljaktigheter i förhandling mellan Hyresgästföreningen och AB Gavlegårdarna.

Riskhantering

1. Marknadsräntornas utveckling och dess påverkan på ekonomin för Gavlegårdarna analyseras och rapporteras till företagsledning och styrelse månatligen. Risknivån har sänkts något under 2025 som en effekt av att marknadsräntorna har sjunkit.
2. Utvecklingen av taxebundna kostnader och dess påverkan på ekonomin för Gavlegårdarna analyseras och rapporteras till företagsledning och styrelse månatligen. Riskexponeringen bedöms fortsatt hög på grund av aviserade årliga ökningar av vattentaxor med 15 procent per år.
3. Kalkylering sker fortsatt enligt etablerad metod och utgör en hörnsten i hyressättningen. Månadsvis uppföljning rapporteras till styrgruppen för projektutveckling av ekonomin i de projekt som ingår i projektportföljen.
4. Arbetet med att utveckla underhållsprocessen har fortskridit som planerat.
5. Förhandlingsförutsättningarna har utformats på ett tillförlitligt sätt och baseras på den uppdaterade hyressättningsmodell som parterna gemensamt tagit fram och som ska tillämpas från och med 2023 års hyresförhandling.

Risk- eller Målområde: Omvärldsrisker

Riskbeskrivning

1. Förändrade förutsättningar för lokalmarknaden.
2. Förändrade förutsättningar för bostadshyresmarknaden.
3. Risk för kontinuitetsstörningar inom IT, bredband och telefoni.

Riskhantering

1. Lokalmarknadssituationen har successivt försämrats under år 2025 och månatliga uppföljningar görs för att bevaka eventuellt ökade vakanser.
2. Marknadsstatistik insamlad månadsvis och återkommande rapporterad till styrelsen vid styrelsemöten under året.
3. I samband med den kontinuitetsövning för cyberangrepp som genomfördes i ledningsgruppen oktober, 2025 identifierades flera förbättringsförslag som införs under 2026.

Risk- eller Målområde: Omställningsbar organisation

Riskbeskrivning

1. Svårighet att kunna visualisera processer.

Riskhantering

1. Ett strukturerat förbättringsarbete har initierats där relevant underlag har tagits fram. Uppdraget är resurs säkrat med både personal och adekvata systemstöd. Målsättningen är

att under året etablera en hållbar och enhetlig processdokumentation som kan fungera som startpunkt för framtida utveckling och anpassning efter verksamhetens behov.

Risk- eller Målområde: Digitalisering

Riskbeskrivning

1. Risk för försämrad framdrift av bolagets digitaliseringsprogram.

Riskhantering

1. Tillsatt programråd och förbättrad rapportering bedöms ha givit avsedd verkan och resulterat i förväntad förbättring av strukturerna kring digitaliseringsprogrammet och därmed reducerat risken.

Risk- eller Målområde: Ändamålsenlig och effektiv verksamhet

Riskbeskrivning

1. Risk för ökade vakanser.
2. Otydlig process- och systemförvaltning

Riskhantering

1. Marknadsstatistik insamlad månadsvis och återkommande rapporterad till styrelsen vid styrelsemöten under året. Genom ett stort fokus på att hantera vakanser så har risken minskat avsevärt under året.
2. Under 2025 genomfördes en organisationsstruktur för förvaltningsorganisationen vilket har minskat risken för otydligheter. Förändringar i systemkatalogen ger fortsatt utmaningar i system- och processförvaltningen. Strukturer är på väg att byggas upp men bedöms inte påverka riskexponeringen positivt förrän under år 2026.

Risk- eller Målområde: Finansiella risker och finansiell rapportering

Riskbeskrivning

1. Finansieringsrisken utgörs av att svårigheter kan föreligga i att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt.
2. Ränterisk avser den negativa resultateffekt som en bestående räntehöjning har på bolagets finansnetto.
3. Kreditrisken är risken för förlust om bolagets motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker bolagets fordringar.
4. Gavlegårdarnas finansiella rapportering ligger till grund för många beslut både internt och externt varför dess korrekthet är central.

Riskhantering

1. Gavlegårdarna har en låg belåningsgrad och en solid finansiell ställning. Det i kombination med en stabil ägarstruktur minskar refinansieringsrisken. Bolaget finansierar sin verksamhet genom att nyttja en checkkredit inom Gävle kommuns koncernvalutakonto. Finansverksamheten i Gavlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy.
2. Bolaget arbetar aktivt, i samråd med internbanken på Gävle kommun, med ränteriskhantering för att säkerställa att bolaget har en jämn förfalloprofil på de räntebärande lånen. Snitträntan som bolaget betalade på sitt checkkreditkonto var under år 2025 är 2,78 procent.

3. I finanspolicyn anges kriterier för motparter bolaget ingår finansiella avtal med. För att begränsa riskerna utförs kreditkontroll av kundernas finansiella ställning. Hyresfordringar förskotts faktureras.
4. Strukturerade processer och god intern kontroll säkerställer korrekthet i den finansiella rapporteringen.

Känslighetsanalys

Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

Hyresnivå bostäder	1 procent	± 14 mnkr
Vakansgrad	1 procent	± 13 mnkr
Räntor	1 procent	± 5 mnkr
Drift- och underhållskostnader	1 procent	± 10 mnkr

Utsikter för år 2026

Under år 2025 noterades ett trendbrott avseende intresset för att hyra lägenheter och det som såg ut att bli en utmanande situation avseende vakanser i beståndet. Vakansläget har under året vänt till ett avsevärt mer stabilt läge. Med det som utgångspunkt ser nu bolaget fram mot att utveckla uthyrningsprocessen ytterligare med ett mer säljande tillvägagångssätt i matchningen av bostadssökande mot vakanta objekt och utökad kunskap i uthyrningsgruppen om de hyresobjekt som finns att hyra.

Den demografiska utvecklingen bedöms bli en utmaning på längre sikt då det går att utläsa ur statistiken att andelen äldre i befolkningen kommer att öka avsevärt under den närmaste tioårsperioden. Gavlegårdarna kommer att behöva anpassa en större andel av sitt bostadsbestånd för att möta tillgänglighetskrav från en äldre befolkning.

Gavlegårdarna har över tid haft svårt att få kostnadskompensation vid årliga hyresförhandlingar. Insatser för att hitta alternativa intäktsmöjligheter samt effektivisering och produktivitetshöjningar behövs.

Gavlegårdarna har ett bestånd med ett medelvärdeår beräknat till år 1975. Detta ska jämföras med medelvärdeår i jämförbara städer i Sverige som är beräknade till år 1982. Främst märks detta med ett förhållandevis stort underhållsbehov i beståndet som behöver finansieras med lägre hyresintäkter per kvadratmeter än i jämförbara allmännyttiga bostadsbolag.

För att möta utmaningen som detta ger kommer bolaget behöva fortsätta att avsätta väsentliga medel till underhållsåtgärder och underhållsprojekt samt fortsätta att utveckla processer och system relaterat till detta.

Uppföljning och kontroll av den finansiella stabiliteten i bolaget kommer att prioriteras. AB Gavlegårdarna förväntar sig förutom avsevärt högre taxebundna kostnader under de närmaste åren även ökade kostnader för renoveringar av skyddsrum och brandskyddsåtgärder kopplat till bolagets bestånd av radhus.

Gavlegårdarnas kanske största utmaning för kommande år är att hålla den planerade takten i digitaliseringen. Flertalet projekt kopplade till digitalisering är pågående och införande av flera av

system planeras för år 2026. Projektorganisationer, inklusive styrgrupper med relevant representation, är på plats men komplexiteten i projekten är utmanande. Leverantörer, projekt och själva strukturen i digitaliseringsprogrammet kommer löpande att följas upp.

Utvecklingen i Gavlegårdarna ska gå hand i hand med affärsplanearbetet där stor vikt läggs vid de förflyttningssuppdrag som väljs ut för genomförande vid den årliga färdplaneringen.

De förflyttningssuppdrag som kommer att genomföras under år 2026 är:

- **Omställningsplaner för lokalbeståndet i stadsdelscentrum**
Förflyttningssuppdraget syftar till att utforma förslag till nya användningsområden för vakanta lokaler i Gavlegårdarnas stadsdelscentrum samt att testa dem.
- **Nästa Nordost-projekt**
Förflyttningssuppdraget syftar till att göra en djupdykning i framgångsfaktorerna för förnyelsen av stadsdelen Nordost samt identifiera var erfarenheterna från den stadsdelsförnyelsen kan återanvändas.
- **Utemiljöer i radhusområden och vid marklägenheter**
Att undersöka attityder och åsikter (hos hyresgäster och andra allmännyttiga bostadsbolag) kring utemiljöer i radhusområden och områden med marklägenheter och utifrån dessa dra slutsatser kring hur Gavlegårdarna kan agera för en bättre utemiljöupplevelse.
- **Ramverk för bil- och fordonstrafik i bostadsområde/kvarter**
Ett av förflyttningssuppdragen år 2026 handlar om biltrafik och parkeringar i våra bostadområden. Förflyttningssuppdraget startas i en mindre skala med en utredning för att sedan eventuellt skalas upp till ett mer omfattande förflyttningssuppdrag med målet att utforma ett ramverk för ett säkrare och tryggare trafikbeteende i Gavlegårdarnas bostadsområden.
- **Flexibilitet i uthyrningsprocessen**
Att utforma förslag till förändringar i uthyrningsramverket, utgående från tidigare förflyttningssuppdrag inom området, ta förslagen till beslut och sedan aktivera tillämpning är ett förflyttningssuppdrag som kommer att genomföras under år 2026.
- **Utredning: Finns det marknad och ekonomi för uthyrning av avskalade lägenheter**
Förflyttningssuppdraget skall undersöka om det finns någon affärsmässighet i förekommande idéer som går ut på att hyra ut lägenheter utan den utrustning som hittills ansetts som standard på svensk hyresbostadsmarknad.
- **Plan för omställning av bolagets fordonsplatsbestånd**
Gavlegårdarna har ett stort bestånd av fordonsplatser på en marknad där efterfrågan för att hyra fordonsplatser gått ner, alternativt försvunnit. Förflyttningssuppdraget syftar till att ta fram en plan för hur omställning av fordonsplatser till andra användbara allmänna platser ska genomföras.

Bolagsstyrningsrapport

AB Gavlegårdarna 556487-5937 lämnar härmed rapport för hur bolagsstyrningen bedrivits under året 2025.

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 2025
- Operativ beslutsordning

Uppfyllelse av bolagsordning och ägardirektiv

Nedan redovisas, del för del, AB Gavlegårdarnas rapportering av hur ägardirektivets syftesbeskrivningar har efterlevts i bolagsstyrningen.

AB Gavlegårdarna bedömer sig vara en viktig och integrerad del i Gävle kommunkoncern och arbetar för att, tillsammans med övriga koncernen, uppfylla de långsiktiga mål, program och strategier som kommunfullmäktige fastslagit. Bolaget har säkerställt att bidrag givits till att de fem kommunövergripande målen kan uppnås. Vidare har de tre strategiska programmen för ett socialt hållbart Gävle, en klimatneutral och miljömässigt hållbar kommun samt ett rikt och konkurrenskraftigt näringsliv beaktats i de egna målsättningarna och ambitionerna som de är beskrivna i affärsplan och verksamhetsplan för bolaget.

AB Gavlegårdarna har anslutit sig till kommunkoncernens ambitioner att vara ett föredöme som arbetsgivare och har följt kommunkoncernens exempel genom att erbjuda personer med funktionsnedsättning praktik och arbete. Bolagets ambition är att från nuvarande en procent nå målet att två procent av medarbetarna i bolaget tillhör denna grupp.

AB Gavlegårdarna har under år 2025 förstärkt möjligheterna till medinflytande för hyresgästerna i angelägenheter som berör boendet. Dels via ett uppdaterat boinflytandeavtal, dels genom ett förflyttningsuppdrag som syftar till att undersöka former för boinflytande som går vidare och utöver det boinflytandeavtal som avtalats med Hyresgästföreningen. Förutsättningar för gemenskap och grannsamverkan har givits genom bolagets samarbetsavtal med det lokala, stadsdelsnära föreningslivet. Medverkan i det brottsförebyggande arbetet har upprätthållits med det nära samarbetet med polis och socialtjänst samt deltagande i det lokala BOB-råd (Barn och unga i Organiserad Brottslighet) som syftar till att förebygga rekrytering av barn och unga till organiserad brottslighet.

AB Gavlegårdarnas förvaltningsorganisation omorganiserades under år 2025 till att omfatta två affärsområden med två förvaltningsområden vardera med resurser tillsatta för boende- och fastighetsförvaltning. Omorganisationen bedöms ha givit ett förväntat resultat avseende förvaltningskvalitet.

Lågkonjunktur, fortsatt förhållandevis höga byggpriser och en svag demografisk utveckling har gjort att AB Gavlegårdarna dragit ner på ambitionerna för nybyggnation. Där ändå nybyggnation planeras övervägs alternativa upplåtelseformer, särskilt i stadsdelar där hyresrätten dominerar. I övrigt kan det konstateras att beslut om nybyggnation, underhåll, förvärv, byten eller försäljning tas med affärsmässiga principer tagna i beaktande. Under år 2025 har bolaget implementerat en riktlinje som säkerställer att ekonomiska, ekologiska och sociala överväganden sker inför samtliga investeringar som överskrider 10 mnkr.

AB Gavlegårdarna erbjuder av allt att döma attraktiva lägenheter som tillgodoser boendes och bostadssökandes olika krav och förväntningar beträffande standard, storlek, utformning och service. Den årliga hyresgästundersökningen besvarades av cirka 7 300 hyresgäster och från undersökningens resultat går att utläsa att inte mindre än 87 procent av de som svarade kan tänka sig att rekommendera Gavlegårdarna som hyresvärd. 86,7 procent upplever sitt boende som attraktivt. Det kan konstateras att bolaget förvaltar och utvecklar ett fastighetsbestånd som ger ett brett utbud av lägenheter avseende lägen och hyresnivåer.

AB Gavlegårdarna har ett verksamhetsledningssystem som är ISO9001/14001-certifierat. Ett ej förhandlingsbart krav för certifiering handlar om ständig förbättring av den certifierade verksamheten vilket kräver aktivt arbete med att driva frågor om miljö, klimat och socialt ansvarstagande. Det förväntas av bolaget att förvaltning och utveckling av bostäder sker parallellt med minskad miljöpåverkan och klimatneutralitet. Ett förflyttningsuppdrag under år 2025 har undersökt frågan om cirkulär bostadsutveckling.

AB Gavlegårdarna ser sig själva som ett kraftfullt verktyg när det gäller bostadsförsörjning i Gävle kommun. I samråd och genom samverkansavtal söks lösningar som tillgodoser det samlade intresset i bostadssociala frågor som rör bostadsförsörjning i allmänhet och för svaga grupper på bostadsmarknaden i synnerhet.

AB Gavlegårdarnas resultat efter finansiella poster för år 2025 uppgår till 155,5 mnkr exklusive eventuella värdejusteringar vilket överträffar ägardirektivets krav på ekonomiskt resultat.

Detsamma gäller för bolagets soliditet som uppgår till 40,9 procent för år 2025 vilket överträffar ägardirektivets krav på 38–40 procent. Avkastning på totalt kapital uppgår till 3,2 procent för år 2025 vilket också hamnar inom det spann som satts som krav i ägardirektivet.

Utdelning till moderbolaget för vidarebefordran till Gävle kommun uppgår till 16 mnkr vilket ska användas till bostadssociala åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar.

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.

Sammanfattningsvis lämnas goda omdömen kring styrelsens och VD arbete 4,6 respektive 4,5 på den femgradiga skalan vilket är på samma nivå som vid tidigare utvärderingar.

Frågorna om arbetet i styrelsen präglas av förtroende och respekt, om arbetet sker för bolagets bästa samt styrelsens samarbete med VD får högst betyg i undersökningen 4,8, 4,7 respektive 4,7.

I utvärderingen av VD:s prestation lämnas högst betyg på frågorna om företagets anseende upprätthålls och styrelsematerialets kvalitet/kvantitet 4,6 respektive 4,5.

Frågorna om måluppfyllelse, samarbete med styrelse/ägare och verksamhetens utveckling får också höga betyg i utvärderingen (4,4, 4,3 och 4,3 i betyg).

Styrelsen upplever vidare att tillräckligt med tid ges för att diskutera strategi och framtid i styrelsen 4,2 i betyg.

Positiv utveckling noteras slutligen i frågan om styrelsens upplevda kompetens kring bolagets frågor från 3,8, 2024 till 4,1, 2025.

Resultaten från utvärderingen kommer att utgöra underlag för arbetet med ständiga förbättringar av styrelsearbetet i AB Gavlegårdarna som bland annat kommer att innehålla fortsatta utbildningsinsatser för styrelseledamöter.

Styrelsearbetet

AB Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid sju tillfällen under år 2025. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 81 procent.

Utöver lagar och förordningar styrs styrelsens arbete av en fastställd arbetsordning. Arbetsordningen innehåller bland annat arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör, instruktion för boksluts- och verksamhetsrapportering samt riktlinjer för hur styrelsemötena ska bedrivas. Styrelsen består utöver ordförande, 1:e och 2:e vice ordförande, av sex ordinarie ledamöter och fem suppleanter. Därtill har arbetstagararna utsett två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter för dessa som alla har närvaro- och yttranderätt vid styrelsemötena. Sekreterare vid styrelsesammanträdena har VD-sekreteraren varit. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Gävle.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar för att 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.

Uppföljningar av att de interna kontrollerna givit avsedd effekt har skett enligt internkontrollplanen och har resulterat i några mindre avvikelser som korrigerats med åtgärder. Ledningsgruppen har i övrigt funnit att bolagets interna kontroll har fungerat på avsett vis under år 2025. 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 bolagets affärsplan för perioden åren 2023-2027, med tillhörande sju färdplaner samt områdena ändamålsenlig och effektiv verksamhet, efterlevnad av externa och interna regelverk, tillförlitlig rapportering och omvärld, har riskscenarion valts ut relaterade till situationer och händelseförlopp som kan påverka bolagets möjligheter att nå övergripande mål. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och interna kontroller har utformats i syfte att reducera riskexponeringen. Uppföljning av om riskresponsåtgärder givit avsedd verkan har skett vid tre tillfällen under året för att säkerställa hantering och riskrespons innan risker utvecklats till kritiska nivåer. Riskresponsåtgärdernas effekt och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

Kommunikation med revisorer och lekmannarevisorer

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

Utöver den grundläggande årliga granskningen av AB Gavlegårdarna genomfördes även särskild granskning av AB Gavlegårdarnas informationssäkerhetsarbete under år 2025.

Kommunikationen med kommunrevisionen och externa revisorer har under år 2025 fungerat väl med tydlighet kring granskningsinsatser som berört AB Gavlegårdarna vilka har aviserats med god framförhållning.

Ordförande i bolaget har tillsammans med bolagsledningen haft två möten med valda revisorer. Vid dessa möten har noteringar från genomförda granskningar återkopplats till bolaget.

Bolagsledningen har vid dessa möten givits möjlighet att stämma av väsentliga frågeställningar inför årsbokslutet.

Ärenden som bolagen överlämnar till kommunen

Bolaget har under verksamhetsåret 2025 inte överlämnat något ärende till kommunfullmäktige för yttrande.

Hållbarhetsrapport år 2025

Gavlegårdarna är ett bostadsbolag med en över hundra år lång historia i Gävle. Gavlegårdarna bidrar i högsta grad till livsmiljön i Gävle genom förvaltning av de fastigheter som är en del av många gävleborgs livsmiljö, men också till nyproduktion av bostäder.

Som en del av allmännyttan har Gavlegårdarna också ett viktigt uppdrag i samhället att göra just allmän nytta. Uppdraget innebär bland annat att ta ansvar för hur bolaget påverkar samhället ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv.

Hållbarhet är en grundsten i Gavlegårdarnas verksamhet. Hållbarhetsfrågorna genomsyrar vision, affärsplan, affärsmodell och mål. AB Gavlegårdarna är certifierat enligt ISO 9001 och 14 001 som revideras av externa revisorer.

Klimatneutral kommun

Gävle kommuns ambition är att Gävle ska vara en av de bästa miljökommunerna i landet att leva, verka och vistas i. Kommunen har därför tagit fram ett miljöstrategiskt program som ska styra och samordna kommunorganisationens miljöarbete samt bidra till att möjliggöra för invånare och näringsliv att vara miljömässigt hållbara. Ett övergripande mål i det miljöstrategiska programmet är att Gävle ska vara en klimatneutral kommun år 2035. Det miljöstrategiska programmet säger att: "För att bli en klimatneutral kommun behöver konsumtions- och produktionsbaserade utsläpp av växthusgaser minska till mycket låga nivåer".

Gavlegårdarna har under år 2025 fortsatt många av de aktiviteter som tidigare påbörjats för att bidra till målen i Gävle kommuns miljöstrategiska program, bland annat:

- Minskat el- och energiförbrukning
- Byggt enligt kriterierna för Miljöbyggnad Silver vid nyproduktion
- Fortsatt arbetet inom Gävle Klimatavtal
- Anslutit till Allmännyttans uppdaterade klimatinitiativ med målsättningen att bidra till att Allmännyttans klimatpåverkan ska halveras de närmaste tio åren
- Deltagit i Allmännyttans utbildningar för kommande krav på hållbarhetsrapportering enligt CSRD
- Påbörjat arbetet med att samla in främst vitvaror för en intern återbrukshubb under 2026
- Förbättrat förutsättningarna för bättre utsortering av hushållsavfall tillsammans med Gästrike Återvinnare
- Minskat användningen av plast i Gavlegårdarnas egen verksamhet
- Tagit bort hälsofarliga kemikalier som användes inom verksamheten
- Deltagit i kommunens nätverk och aktiviteter i Viable Cities
- Deltagit i kommunens arbete med hållbart resande och återbruk
- Fortsatt arbete för fossilfria transporter

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 energieffektivitet på framtida ny- och ombyggnationer.

Gavlegårdarna har även deltagit i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ med målet om en fossilfri allmännytta år 2030. Det är ett mål som är inom räckhåll och bolaget arbetar aktivt för att ständigt ta nya kliv framåt. Bland annat används fjärrvärme och el som är 100 procent förnybar.

Under 2025 har Gavlegårdarna fortsatt att injustera och trimma fastigheterna för att kunna styra värmen för samtliga lägenheter på medeltemperatur. Det har bidragit till att Gavlegårdarna har minskat energiförbrukningen med 24 procent sedan startåret 2007 inom Allmännyttans klimatinitiativ.

Vattenförbrukning

När det gäller bolagets vattenförbrukning har Gavlegårdarna inte några direkta mål i det Miljöstrategiska programmet men när man jämför vattenförbrukningen med andra allmännyttiga bostadsföretags vattenförbrukning ser man att Gavlegårdarnas förbrukning av både kall- och varmvatten är betydligt lägre.

Under året har beslut tagits att införa IMD (individuell mätning och debitering) av vatten- och varmvattenförbrukning i alla befintliga byggnader där vi genomför stambyte samt i fastigheter där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Vid nyproduktion är detta ett lagkrav och ska alltid införas på varmvattenförbrukningen.

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

Ny- och ombyggnation

För bolagets framtida nyproduktion har Gavlegårdarna haft ett stort fokus på hållbarhet utifrån tre perspektiv: ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

Hösten 2024 tog bolaget fram en fastighetsstrategi som beslutades i ledningsgrupp och styrelse. I strategin behandlas bland annat avsnitt som innebär att vi ska verka för att minska vårt klimatavtryck.

Klimatavtryck är ett centralt begrepp i vår nyproduktion av bostäder och påverkar alla aspekter av byggprocessen. Särskilt viktigt är att prioritera energiförbrukning, miljövänliga materialval, hållbara transporter, återbruk, delningsekonomi och smart teknik för att vi ska nå klimatneutralitet på sikt. Miljöbyggnad Silver eller motsvarande är lägsta nivå vid nyproduktion.

Under år 2025 har Gavlegårdarna fortsatt med flera pågående ny- och ombyggnadsprojekt. I bostadsområdet Godisfabriken har Gavlegårdarna färdigställt höghus med träfasad och sedumtak med solceller. På balkongerna planterades träd som ger ett grönskande intryck. Det automatiska bevattningssystemet gör det möjligt att samla och återanvända regnvattnet till växterna på tak och balkonger.

Även i de hus som byggts i stadsdelen Södra Hemlingby är hållbarhetsperspektivet tydligt. De har byggts bland annat med en trästomme och fasader av skiffer. I området finns en cykelverkstad och ett växthus för de boende i området att nyttja. Gruppboendet i Södra Hemlingby som Gavlegårdarna bygger åt sektor Välfärd Gävle kommun har även det en trästomme och solceller på taket.

Gavlegårdarna har tagit beslut om att riva nio flerbostadshus i området Markheden i stadsdelen Valbo. Anledningen är att husen är tekniskt uttjänta samt att betongen är så kallad blåbetong med

radonproblematik som följd. I och med att beslutet om rivning togs så togs sedermera även ett beslut att starta ett förflyttningsuppdrag som handlar om Återbruk av byggmaterial. Deluppdraget kring återbruk har fortlöpt under år 2025 med mycket lyckat resultat. En stor mängd byggmaterial och installationer har kunnat återbrukats i bolagets övriga fastighetsbestånd.

I och med att bolaget inte haft behov av vissa material så initierades ett samarbete med en extern aktör vilka även dom kunnat återbruka en avsevärd mängd installations- och byggmaterial.

Gavlegårdarna har haft kontinuerlig uppföljning av återbrukat material via verktyget CCBUILD. Projektet har rönt stort intresse i byggbranschen vilket lett till ett stort antal studiebesök.

En viktig milstolpe under år 2025 har varit att få beslut från Gävle kommun på att betongen från källare och stomme får krossas ner och vara fyllningsmassa under marknivå. En stor klimatbesparing mot för att köra bort rivningsmassorna och sedan transportera och fylla upp med andra massor.

Projektet har fått uppmärksamhet i media, både i tidningar och SVT. Nästa steg är nu att, under år 2026, upphandla rivning och genomföra den.

Under år 2025 beslutade Gavlegårdarna att gå vidare med planerna på att uppföra en byggnad som certifieras som ett noll CO₂-hus enligt Sweden Green Building Council. Detta utförs som ett gruppboende på Planmyrstigen på Norrlandet.

Transporter och hållbart resande

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

Gavlegårdarna har tagit flera initiativ för att minska utsläppet av CO₂ och bedömningen är att de egna transporter numera är fossilfria. I fordonsparken finns 43 el-bilar, två biogasbilar samt 22 bilar och sex hjullastare som använder HVO-bränsle. Dessutom har bolaget 13 personalcyklar varav åtta el-cyklar.

Gavlegårdarna har under året deltagit i Vintercyklisten. Kampanjen drivs av Gävle kommun tillsammans med Region Gävleborg och andra kommuner i regionen. Den riktar sig till företag som vill ge medarbetare möjligheten att cykla under vintern. Syftet är att förbättra deltagarnas hälsa och minska klimatpåverkan i Gävle. Deltagande medarbetare åtar sig att cykla till arbetet minst tre dagar i veckan och i kampanjen ingår bland annat vinterdäck och en reflexväst för att kunna cykla säkert och tryggt.

Som ett led för att minska klimatpåverkan från hyresgästernas transporter har Gavlegårdarna i samarbete med de kommunala bolagen Gävle Parkeringservice AB, Gävle Energi AB och Gavlefastigheter AB under år 2024 uppfört två laddkluster, ett i Andersbergs Centrum och ett i stadsdelen Sörby. Laddklustren har sex laddpunkter vardera med möjlighet till fördubbling i takt med att behoven ökar. Huvudfokus är att tillsammans skapa fastighetsnära laddning av elfordon och på så sätt göra omställningen till elfordon enklare för såväl hyresgäster som övriga invånare. Under år 2025 har användningen av fastighetsnära laddning ökat i Anderberg då sektor Välfärd i Gävle kommun har bytt ut bilar som drivs av fossila bränslen till elbilar.

Utemiljö

Gavlegårdarna har sparat 3 868 m³ dricksvatten genom att bevattna med återvunnet regnvatten och vatten från Gavleån. Gavlegårdarna fortsätter att återvinna regnvatten med nya nedgrävda vattentankar. I arbetet med ogräsbekämpning av grusytor använder Gavlegårdarna ett miljövänligt skum.

Under året har Gavlegårdarna anlagt cirka 357 m² ängsyta vilket gynnar den biologiska mångfalden. Det har även planterats sju träd. Det grus som används för att sanda med under vinterperioden samlas in och tvättas för att kunna användas igen.

Avfall

Gavlegårdarna lyftes fram som ett gott exempel på hur man genom tydlig kommunikation, genomtänkt utformning av återvinningsrum och aktiv inkludering av hyresgäster kan uppnå bättre avfallssortering i fastighetsnätverket.

Gavlegårdarna har som en del i Allmännyttans klimatinitiativ ett mål att till år 2030 minska restavfallet till 50 liter per hushåll och vecka. Arbetet startade under år 2025 med att ta fram en nulägesanalys.

Ett stort behov har identifierats, både ekonomiskt och resursmässigt, för att minska mängden grovsopsavfall som lämnas i och omkring våra fastigheter. Därför skapade Gavlegårdarna i början av år 2023 en tvärfunktionell gruppering för att försöka hitta olika lösningar med syfte att minska grovsopsavfallet i och omkring Gavlegårdarnas fastigheter. Under år 2025 minskade grovsopsavfallet med cirka 35 ton. AB Gavlegårdarna har under år 2025 fortsatt ett samarbete med Free-trailer med fyra släpvagnar som de boende kan låna gratis för att köra sina grovsopor till Gästrike återvinnare.

Gavlegårdarna är med i Håll Sverige rents nätverk Skräpfria kvarter. Syftet med nätverket är att samla bostadsföretag för att gemensamt komma åt problemet med nedskräpning, minska mängden avfall, samt bidra till tryggare och trivsammare bostadsområden. Inför Håll Sverige Rents nationella skräpplockardag arrangerade Gavlegårdarna ett evenemang. Tillsammans med hyresgäster, Friskis & Svettis och Hyresgästföreningen med flera anordnades skräpplockning i stadsdelen Öster. Omkring 80 personer deltog och samlade och plockade skräp. Olika tips på temat nedskräpning och återbruk kommunicerades i sociala medier och nyhetsbrev.

Social hållbarhet

Hyresgästundersökning

Gavlegårdarna har sedan år 2004 genomfört årliga hyresgästundersökningar i syfte att fånga hyresgästernas upplevelser av boendet och den service som bolaget erbjuder. Dessa undersökningar utgör ett centralt verktyg för att mäta kundnöjdhet och identifiera prioriterade förbättringsområden.

Sedan år 2024 har undersökningen genomgått betydande förändringar i både urval och distributionssätt. Tidigare skickades enkäterna ut per post till hälften av beståndet. I de två senaste undersökningarna har distributionen övergått till digitalt utskick till samtliga kontraktsinnehavare med registrerad e-postadress, med möjlighet till postalt utskick för dem som önskade.

Årets svarsfrekvens är en av de högsta historiskt, vilket indikerar ett starkt engagemang bland hyresgästerna. Ett större antal svarande bidrar över tid till mer robusta resultat och fördjupade insikter om hyresgästernas upplevelser av bostaden, bostadsområdet och hyresvärden.

Serviceindex och delindex

Enkäten bygger på ett sammanvägt serviceindex bestående av fyra delindex:

- Ta kunden på allvar
- Trygghet
- Rent och snyggt
- Hjälp när det behövs

Gavlegårdarna uppvisar en långsiktigt positiv trend i serviceindexet, där årets resultat är högt och har ökat något i jämförelse med föregående år.

Positivt är att delindexet Trygghet ligger på en stabil hög nivå även om årets resultat ligger marginellt under föregående år. Detta är betydelsefullt i en tid präglad av social oro i samhället. Analysen visar att trygghetsupplevelsen främst påverkas av nöjdheten med belysning i området samt den sociala kontakten med grannar. I dessa delfrågor har AB Gavlegårdarna ett branschledande resultat vid jämförelse med likvärdiga bostadsbolag.

Däremot framträder förbättringsbehov kopplade till källarutrymmen, både avseende städning och upplevd personlig trygghet, där resultaten är lägre än branschgenomsnittet.

Kundbemötande och stöd

I delindexet Ta kunden på allvar syns effekterna av de olika förflyttningsuppdrag som genomförts från år 2023 och framåt kopplat till affärsplanens färdplan Lätt att vara hyresgäst där utfallet på indexet under dessa år ökat med flera procent vilket tydligt indikerar att Gavlegårdarna är på rätt väg i sitt arbete med att underlätta hyresgästernas vardag. Exempelvis uppger drygt 94 procent av hyresgästerna att bemötandet från personalen är bra eller mycket bra. Även delindexet Hjälp när det behövs ligger fortsatt på en hög nivå, vilket stärker bilden av en välfungerande serviceorganisation.

Attraktivitet och trivsel

För att Gavlegårdarna ska förbli ett attraktivt alternativ för gävlebor som söker hyresrätt är trivseln i bostadsområdet avgörande. Indexet Attraktivitet, som mäter upplevelser kopplade till trivsel och om man talar väl om sitt område, har förbättrats ytterligare jämfört med tidigare år och placerar sig bland de högsta resultaten i branschen.

Sammanfattningsvis visar 2025 års hyresgästundersökning goda resultat i nivå med och i delar något bättre än föregående år, med vissa variationer mellan områden. För att säkerställa fortsatt förbättring är det nödvändigt att analysera resultaten på områdesnivå, där skillnaderna blir tydliga. Detta arbete har påbörjats och kommer att intensifieras under år 2026, med fokus på att höja nöjdheten i områden med lägre resultat.

Nyproduktion hyresrätter

Likt föregående år, fortsätter Gavlegårdarna att producera bostäder för Gävles tillväxt.

År 2025 har ett flertal gruppboenden handlats upp och projektering påbörjats. Byggproduktion startas under år 2026. Beställare är Gävle kommun, sektor Välfärd.

År 2025 har Gavlegårdarna jobbat vidare med planer på tre nybyggnadsprojekt, förutom gruppboenden. Ett vid området Markheden i Valbo, ett vid Gavlegårdarnas före detta huvudkontor i Hemsta och ett på Rågångsvägen i Sörby.

Deltagare i sociala projekt

Gavlegårdarna har under året bidragit till flertalet bosociala projekt i Gävle kommun. Genom samverkan med verksamheter och engagerade hyresgäster som är aktiva i bostadsområden och stadsdelar har ungefär ett trettiotal samarbetsprojekt genomförts under 2025. De bosociala aktiviteterna syftar till att öka delaktighet, gemenskap, trygghet och genom detta bidra till en förbättrad livsmiljö för Gavlegårdarnas hyresgäster. Majoriteten av samarbetsprojekten är riktade mot barn och unga i kommunen och ska bidra till en meningsfull fritid i trygga sammanhang.

En annan del i vårt bosociala arbete är att möjliggöra för ökat engagemang kopplat till inflytande i sitt boende, bostadsområde och stadsdel. Boinflytande handlar om frågor som berör utveckling av bostadsområdet eller stadsdelen. Exempelvis arrangeras familjedagar genom stadsdelsnätverken som bland annat syftar till en ökad grannkontakt och gemenskap i sitt närområde. Under år 2025 har ett nytt boinflytandeavtal med hyresgästföreningen undertecknats och ett arbete har inletts. Aktivitetsmedel för 91 ansökningar har beviljats under året. Aktiviteterna syftar till gemenskap och delaktighet i våra stadsdelar och bostadsområden.

Målsättningen för antal deltagare i samarbetsprojekt år 2025 var 7 000 och vid årets slut hade cirka 18 430 personer deltagit i bosociala aktiviteter. Några av de aktiviteter som genomförts är utökade öppettider under skollov i samarbete med fritidsgårdar, ledarskapsakademin för barn och unga, fotbollsskola med möjlighet att fortsätta spela året runt, mobil fritidsgård, familjedagar inom stadsdelsnätverk, spontanidrott, fritidsklubb, riktade tjejkvällar och språkstöd. Aktiviteterna sker främst under kvällar, helger och skollov med prioritet på sammanhang som erbjuds året runt.

Bosocialt arbete

Gavlegårdarnas bosociala arbete handlar om att, tillsammans med andra funktioner i bolaget, stärka bland annat upplevelsen av trygghet i stadsdelarna. En del av det bosociala arbetet är att strategiskt skapa och bibehålla nära samarbete med exempelvis hyresgäster, polis, socialtjänst, Gävle kommun och föreningsliv. Vid akuta händelser kan en social oro finnas i våra bostadsområden som gör att Gavlegårdarna tillsammans med ovanstående aktörer gemensamt delar lägesbilden och kan prioritera eventuella åtgärder.

Samarbetet med många viktiga samhällsfunktioner och boende i kommunen har en avgörande roll i att stävja en negativ utveckling och lyfta positiva engagemang. Den bosociala gruppen arbetar också för att skapa forum för hyresgästers inflytande och delaktighet.

Genom att arbeta förebyggande kan bolagets bosociala grupp identifiera risker och därmed göra direkta insatser. Det kan till exempel handla om sena eller uteblivna hyresbetalningar från unga. Ett viktigt förebyggande arbete är det uppsökande arbetet tillsammans med Bo kvar handläggare från Gävle kommun. För att utveckla det bosociala arbetet har bosociala gruppen regelbundna träffar,

året runt, tillsammans med Högskolan i Gävle där det förebyggande arbetet utmanas och diskuteras.

Medarbetare

Medarbetarna är en avgörande del i arbetet mot en hållbar framtid. Under året har bolaget fortsatt att utveckla en arbetsplats som präglas av engagemang, mångfald och gemenskap. Genom att skapa goda förutsättningar för trivsel, trygghet och delaktighet bidrar Gavlegårdarna till både medarbetarnas och verksamhetens långsiktiga hållbarhet.

Arbetsmiljö och hälsa

Målet med Gavlegårdarnas arbetsmiljöarbete är att skapa en säker och trygg arbetsplats som främjar hälsa och välbefinnande. Det gemensamma aktivitetsbaserade kontoret är en plats där alla medarbetare möts, gläds, löser problem och utvecklar arbetssätt. Bolaget genomför varje höst en medarbetarundersökning, och för sjätte året i rad erhöles certifiering som ett Great place to work.

Den totala sjukfrånvaron var vid årets slut 2,19 procent ackumulerat, något högre för kvinnor, 2,79 procent och för män 1,86 procent. Tidiga insatser såsom hälsofrämjande friskvårdande aktiviteter samt omtankessamtal vid ökad frånvaro, stödjer hälsoarbetet och håller sjukfrånvaron på en låg nivå.

Kompetensutveckling

Gavlegårdarna investerar kontinuerligt i kompetensutveckling för att möta framtidens krav inom hållbart byggande, energieffektivitet och socialt ansvar. Under året har fokus legat på digitalisering och byte av fastighetsdatasystem. En satsning som började som ett nödvändigt systembyte till att bli till tankar om helt nya arbetssätt som på sikt ska stärka vår service till hyresgästerna.

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.

Mänskliga rättigheter

Bosocialt arbete

Allmännyttan har en viktig uppgift i att tillhandahålla bostäder och skapa möjligheter för människor att ha ett bra och fungerande boende. I normalfallet är hyresgästerna direkta kunder till bolaget. I vissa fall har hyresgäster svårigheter att ta hand om sin bostad, att relatera till sina grannar eller att betala sin hyra. När denna typ av problem uppstår sker ett omfattande arbete med att försöka reda ut och ställa till rätta. Det arbetet sker i nära samverkan med kommunens socialtjänst, så som boendestöd eller hemtjänst samt i samverkan med psykiatri och försörjningsstöd. I dagsläget är det drygt tre heltidstjänster som arbetar med detta. I de fall en kund trots detta arbete inte kan få ett eller inte får behålla ett hyresavtal finns en möjlighet att få bostad via kommunens socialnämnd.

Dessa lägenheter upplåts i tre olika former; övergångslägenheter, korttidsövergångslägenheter och jourlägenheter.

Antalet sociala avtal uppgick den sista december 2025 till 54 vilket är en fortsatt minskning av antalet avtal, främst gällande övergångsavtal. Socialnämnden har under ett antal år drivit ett arbete med att så många som möjligt ska få ta över sitt avtal som ett eget förstahandsavtal vilket i grunden är positivt. Bolaget kan dock konstatera, med viss förvåning, att socialnämnden i stort sett helt upphört med att bevilja nya övergångsavtal, detta trots att det inte i övrigt skett några förändringar som kan förklara ett kraftigt minskat behov av sådana avtal. Här kan bolaget se en risk att detta bidrar till en ökad hemlöshet.

Bostadsmarknaden

Befolkningsökningen har planat ut i Gävle kommun. I takt med att människor fortsatt har det tufft ekonomiskt så utmanas den bostadsmarknad som under en längre tid har uppvisat ett underskott på bostäder och en mycket låg vakansgrad i hyresbostads- och bostadsrättsbeståndet.

Den vikande bostadsmarknaden visade sig också i Gavlegårdarnas uthyrningsstatistik där det i början av 2025 noterades att över 200 uthyrningsbara lägenheter stod vakanta. Med åtgärder vidtagna i form av komplettering med resurser till uthyrningsgruppen, omställningar i studentbostadsbeståndet samt vissa förändringar i uthyrningsprocessen fick bolaget fram en tydlig bild av vakansläget under första halvåret. Under resten av året noterades ett trendbrott avseende intresset för att hyra lägenheter och i slutet av året hade antalet vakanta hyresobjekt halverats i jämförelse med när året började.

Med ett avsevärt mer stabilt marknadsläge ser nu bolaget fram mot att utveckla uthyrningsprocessen ytterligare med ett mer säljande tillvägagångssätt i matchningen av bostadssökande mot vakanta objekt och utökad kunskap i uthyrningsgruppen om de hyresobjekt som finns att hyra.

Den demografiska utvecklingen bedöms bli en utmaning på längre sikt då det går att utläsa ur statistiken att andelen äldre i befolkningen kommer att öka avsevärt under den närmaste tioårsperioden. Gavlegårdarna kommer att behöva anpassa en större andel av sitt bostadsbestånd än vad som är fallet idag till att möta tillgänglighetskrav från en äldre befolkning.

Kösystem och uthyrning

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

Under året genomfördes ett förflyttningsuppdrag i syfte att undersöka om tidigare kända inlåsnings effekter som kommit med kösystemet går att arbeta bort samtidigt som bostadskösystemet i sig går att använda sig av för att minska vakanskostnader. Under hösten utfördes ett test med att hyra ut ett antal utvalda hyresobjekt poängfritt som gav insikter kring vilka möjligheter bolaget har att hyra ut bostäder utanför kösystemet. Fler tester för att exempelvis premiera hyresgäster som varit trogna Gavlegårdarna som hyresvärd under lång tid planeras att genomföras under år 2026.

En återstående utmaning att hantera handlar om det överskott på fordonsplatser som finns i beståndet. Endast fyra av tio av Gavlegårdarnas hyresgäster har tillgång till bil vilket drar ner efterfrågan på fordonsplatser.

Den pålagda momsens vid uthyrning av fordonsplatser som aviserades under 2025 bidrog till fler vakanta fordonsplatser. Ett förflyttningsuppdrag under 2026 kommer att ha omställning av fordonsplatsbeståndet som tema. Ambitionen är att genomföra omställningar av vakanta parkeringsytor till andra allmänna platser som kan nyttjas för sociala sammanhang och även bidra till att göra beståndet grönare.

Risker mot målen

Med utgångspunkt tagen i bolagets affärsplan för perioden 2023 - 2027, med tillhörande sju färdplaner samt områdena ändamålsenlig och effektiv verksamhet, efterlevnad av externa och interna regelverk, tillförlitlig rapportering och omvärld har riskscenarion valts ut relaterade till situationer och händelseförlopp som kan påverka bolagets möjligheter att nå övergripande mål.

Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och interna kontroller har utformats i syfte att reducera riskexponeringen. Uppföljning av om riskresponsåtgärder givit avsedd verkan har skett vid tre tillfällen under året för att säkerställa hantering och riskrespons innan risker utvecklats till kritiska nivåer. Bolagets riskhanteringsprocess uppfyller kraven i Gävle kommuns reglemente för internkontroll, krav på ledningssystem enligt ISO 9001/14 001 samt de grundläggande principerna i COSO-modellen.

Femårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, mnkr	1 436,2	1 382,4	1 308,3	1 251,1	1 270,3
Balansomslutning, mnkr	6 135,2	6 121,2	6 259,1	6 277,2	5 809,8
Antal anställda	211,0	205,0	202,0	212,0	210,0
Lägenheter, antal	14 322,0	14 359,0	14 236,0	14 116,0	14 110,0
Lägenheter, m ²	932 175,0	933 781,0	926 496,0	916 574,0	916 206,0
Lokaler, antal	1 142,0	1 140,0	1 130,0	1 103,0	1 110,0
Lokaler, m ²	146 442,0	151 410,0	151 481,0	145 903,0	146 433,0
Bilplatser, antal	5 126,0	5 229,0	5 231,0	5 189,0	4 734,0
Hyra lägenheter (brutto), kr/ m ²	1 307,0	1 234,0	1 141,0	1 107,0	1 097,0
Hyreshöjning lägenheter, %	5,1	5,3	5,5	2,4	2,4
Hyesintäkter, mnkr	1 406,4	1 342,8	1 229,7	1 156,6	1 127,4
Vakanser, mnkr	-28,0	-38,2	-27,9	-19,3	-19,2
Rabatter, mnkr	-3,0	-4,0	-4,2	-2,9	-4,8
Hyesintäkter netto, mnkr	1 375,4	1 300,6	1 197,6	1 134,5	1 103,4
Driftnetto, mnkr	452,5	458,8	424,5	414,0	390,1
Rörelseresultat, mnkr	192,9	110,8	132,2	168,3	156,5
Räntekostnader, mnkr	-88,6	-93,5	-78,5	-40,3	-28,6
Finansnetto, mnkr	-84,2	-92,6	-74,2	-39,6	-28,0
Resultat efter finansiella poster, mnkr	108,8	18,2	58,0	128,7	128,5
Investeringar, mnkr	288,6	214,1	557,6	668,7	630,2
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	14 439,0	13 556,1	12 986,0	11 276,7	11 265,8
Omflyttningar lägenheter, %	13,9	14,8	16,1	16,3	16,0
Avkastning på eget kap. (%)	4,5	0,8	3,7	5,4	5,4
Avkastning på totalt kap. (%)	3,2	1,8	2,8	2,8	2,1
Soliditet (%)	40,9	39,8	39,1	38,3	42,5
Direktavkastning, %	3,2	3,5	3,3	4,1	4,0
Hyror netto, kr/ m ²	1 275,1	1 198,5	1 111,0	1 068,0	1 038,0
Ekonomisk vakansgrad, %	2,2	3,1	2,6	1,9	2,1
Driftkostnader, kr/ m ²	739,0	713,0	717,0	685,0	711,0
Underhållskostnader, kr/ m ²	166,0	133,0	112,0	136,0	111,0
Fastighetsskatt, kr/ m ²	35,5	34,0	33,0	33,0	30,0
Sjukfråvaro, %	2,2	3,7	3,9	3,4	3,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat 1 934 519 404

årets resultat 74 991 518

2 009 510 922

disponeras så att

till aktieägare utdelas 512,82 kr per aktie 16 000 000

i ny räkning överföres 1 993 510 922

2 009 510 922

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

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

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	1 425 316	1 349 368
Aktiverat arbete för egen räkning		6 748	5 626
Övriga rörelseintäkter	4	4 096	27 365
Summa rörelsens intäkter		1 436 160	1 382 359
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 6	-821 630	-765 441
Personalkostnader	6, 7	-170 934	-158 118
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-247 604	-344 185
Övriga rörelsekostnader		-2 999	-3 809
Summa rörelsens kostnader		-1 243 167	-1 271 554
Rörelseresultat		192 992	110 805
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är			
anläggningstillgångar	9	3 583	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		881	877
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-88 625	-93 456
Summa resultat från finansiella poster		-84 161	-92 577
Resultat efter finansiella poster		108 832	18 228
Bokslutsdispositioner och skatter			
Bokslutsdispositioner	11	-14 545	47 043
Skatt på årets resultat	12	-19 295	-18 562
Årets resultat		74 992	46 709

Balansräkning

Tillgångar

Anläggningstillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
Immateriella anläggningstillgångar			
Nyttjanderätt P-hus	13	31 003	32 543
Pågående investering immateriella anläggningstillgångar	14	42 020	24 373
Summa immateriella anläggningstillgångar		73 023	56 916
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	2 272	2 413
Förvaltningsfastigheter inkl. mark	16, 17	5 628 583	5 715 300
Inventarier	18	38 988	14 122
Pågående ny-, till- och ombyggnader	19	314 467	265 774
Summa materiella anläggningstillgångar		5 984 310	5 997 609
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	509	511
Summa finansiella anläggningstillgångar		509	511
Summa anläggningstillgångar		6 057 842	6 055 036
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 492	10 161
Fordringar hos Gävle kommun		196	68
Fordringar hos koncernföretag		1 971	1 634
Övriga kortfristiga fordringar		16 674	5 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	48 367	48 339
Summa kortfristiga fordringar		76 700	65 787
<i>Kassa och bank</i>		670	406
Summa omsättningstillgångar		77 370	66 193
Summa tillgångar		6 135 212	6 121 229

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	22, 23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		312 000	312 000
Reservfond		80 000	80 000
Uppskrivningsfond	24	28 192	29 459
Summa bundet eget kapital		420 192	421 459
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 934 519	1 902 544
Årets resultat		74 992	46 709
Summa fritt eget kapital		2 009 511	1 949 253
Summa eget kapital		2 429 703	2 370 712
Obeskattade reserver	25	99 310	85 830
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatter	26	80 826	68 402
Övriga avsättningar	27	50 746	53 025
Summa avsättningar		131 572	121 427
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Gävle Kommun	28, 29	3 202 241	3 333 428
Summa långfristiga skulder		3 202 241	3 333 428
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		62 038	52 037
Skulder till Gävle kommun		55 423	51
Skulder till koncernföretag		23 423	22 049
Aktuella skatteskulder		8 516	17 659
Övriga kortfristiga skulder		23 093	24 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	99 893	93 998
Summa kortfristiga skulder		272 386	209 832
Summa eget kapital och skulder		6 135 212	6 121 229

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktiekapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	312 000	80 000	30 726	1 917 625	2 340 351
Förändring uppskrivningsfond			-1 267	1 267	0
Utdelning enligt stämmobeslut				-16 000	-16 000
Årets resultat				46 709	46 709
Fusionsresultat				-348	-348
Utgående eget kapital 2024-12-31	312 000	80 000	29 459	1 949 253	2 370 712
Ingående eget kapital 2025-01-01	312 000	80 000	29 459	1 949 253	2 370 712
Förändring uppskrivningsfond			-1 267	1 267	0
Utdelning enligt stämmobeslut				-16 000	-16 000
Årets resultat				74 992	74 992
Utgående eget kapital 2025-12-31	312 000	80 000	28 192	2 009 511	2 429 703

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	31	108 832	18 228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	254 210	340 387
Betald skatt		-16 015	-13 194
Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring		347 027	345 421
Förändring i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-10 912	40 378
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga skulder		70 633	-32 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten		406 748	353 058
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-17 647	-16 613
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-260 791	-207 223
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		16 504	158
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		3 583	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-258 351	-223 678
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-131 188	-112 155
Mottagna(+)/lämnade(-) koncernbidrag		-945	-1 000
Utdelning enligt stämmobeslut		-16 000	-16 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-148 133	-129 155
Årets kassaflöde		264	225
Likvida medel vid årets början		406	181
Likvida medel vid årets slut	33	670	406

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Värderingsprinciper

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

Klassificering

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

Intäkter

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

Utdelning

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har säkerställts.

Skatt

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

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

Avsättningar

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

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
Teknik	10 år
Övrigt	50 år

Materiella anläggningstillgångar

Nedskrivningar

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

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras.

Offentliga bidrag

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

Fastighetsvärden

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

Årliga betalningsnetton har beräknats varefter restvärdet och de årliga betalningsnettona nuvärdesberäknats enligt en kalkylränta och direktavkastningskrav som varierat mellan 4,0 - 6,15 procent.

Leasing

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde vilket motsvarar instrumentets verkliga värde.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller 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 pensionsplaner som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. I förmånsbestämda pensionsplaner utgår ersättning till anställda och före detta anställda baserat på lön vid pensioneringstidpunkten och antalet tjänsteår. Bolaget bär risken för att de utfästa ersättningarna utbetalas.

Eventualförpliktelse

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

Definitioner nyckeltal

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet

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

Direktavkastning

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

Driftnetto

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
I nettoomsättningen ingår intäkter från uthyrningsverksamheten:		
<u>Objekt bostäder</u>		
	1 177 289	1 120 017
Lokaler	183 139	177 523
Bilplatser	45 193	42 570
Övrigt	805	2 658
 <u>Avgår outhyrda objekt</u>		
Bostäder	-13 105	-27 184
Lokaler	-9 280	-6 304
Bilplatser	-5 831	-4 694
Avgår hyresrabatter	-2 834	-4 018
	1 375 376	1 300 569
 I nettoomsättningen ingår även intäkter från:		
Tillvalsavgifter	7 498	7 650
Uthyrning kabel-TV och bredbandsnätet	24 724	27 513
Ersättningar för skador	8 198	7 328
Övrigt	9 520	6 308
	49 939	48 799
 Summa nettoomsättning	1 425 316	1 349 368

Not 3 Operationella leasingavtal

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

	2025	2024
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder och bilplatser	1 242 694	1 203 528
Förfaller till betalning inom ett år, lokaler	11 846	14 043
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år, lokaler	272 412	246 151
Förfaller till betalning senare än fem år, lokaler	746 679	907 932
	2 273 631	2 371 654

Av totala antalet lokalavtal, 737 st (743) hyrs 54 st (53) av Gävle kommun. Av totala hyresintäkterna för lokaler om 183,5 mkr (184,2) ingår Gävle kommun med 112,6 mkr (129,9).

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Ersättningar för skador	968	25 526
Kommunala och statliga bidrag	975	208
Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	719	158
Övrigt	1 435	1 473
	4 096	27 365

Not 5 Ersättning till revisorer

	2025	2024
KPMG		
Revisionsuppdrag		242
Andra uppdrag	40	53
	40	296
Azets Revision & Rådgivning AB		
Revisionsuppdrag	300	0
	300	0
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	150	150
	150	150

Not 6 Rörelsens kostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	114 614	120 347
Reparationer	114 873	119 168
Underhåll	179 091	144 321
Fastighetsel	33 405	38 430
Uppvärmning	129 918	132 788
Vatten	75 919	65 801
Renhållning	37 498	37 276
Övriga driftskostnader	78 437	65 735
Fastighetsskatt	38 297	36 371
Fastighetsanknuten administration	164 850	144 898
Central administration	16 723	18 421
Övrigt	8 937	0
	992 564	923 559

Hyresgästerna har genom hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll möjlighet att påverka underhållet avseende målning/tapetsering av väggar, lackering av köksluckor samt golvbyte. 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. Den sammanlagda kostnaden av de underhållsåtgärder som hyresgästerna är berättigade till uppgår till ca 335 mkr (318 mkr) varav 40 mkr beräknas förbrukas under 2026.

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	75	73
Män	136	132
	211	205
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 657	2 721
Övriga anställda	101 568	94 369
	104 225	97 090
Sociala avgifter enligt lag och avtal	34 839	32 216
Uttagsskatt	18 175	16 768
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	505	466
Engångsjustering pensionskostnad nyanställd VD	364	0
Pensionskostnader för övriga anställda	7 094	6 709
	60 977	56 158
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	165 203	153 248

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	2	2
Män	7	7
	9	9

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	4	5
Män	4	4
	8	9

Under 2025 så har företaget haft en ställföreträdande VD från februari till oktober. Under oktober 2025 anställdes en ny VD.

För VD gäller vid uppsägning från företagets sida, 6 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 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025	2024
Immateriella anläggningstillgångar	1 540	1 540
Byggnader	238 423	336 842
Inventarier	7 641	5 802
	247 604	344 185

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2025	2024
Utdelningar	2	2
Realisationsresultat	3 581	0
	3 583	2

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader Gävle Kommun	-88 596	-90 886
Övriga räntekostnader	-29	-2 570
	-88 625	-93 456

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Avsättning till periodiseringsfond	-10 000	0
Återföring från periodiseringsfond	2 500	5 500
Lämnade koncernbidrag	-1 065	-945
Förändring av skillnad mellan bokförd och planentlig avskrivn maskiner o inventarier	-5 980	1 052
Förändring av ersättningsfond	0	41 436
	-14 545	47 043

Not 12 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Årets skattekostnad/-intäkt	-6 872	-30 976
Uppskjuten skatt	-12 424	12 413
Skatt på årets resultat	-19 295	-18 562

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		94 287		65 271
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-19 423	20,60	-13 446
Ej avdragsgilla kostnader	10,73	-10 121	66,55	-43 441
Ej skattepliktiga intäkter	0,02	-16	0,04	-25
Andra skattemässiga avdrag	-24,57	23 167	-40,46	26 412
Skatt hänförlig till tidigare år	0,15	-144	0,00	0
Förändring temporära skillnader	13,18	-12 424	-19,02	12 413
Schablonintäkt på p-fond	0,35	-333	0,73	-475
Redovisad effektiv skatt	20,46	-19 295	28,44	-18 562

Not 13 Nyttjanderätt P-hus

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 509	38 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 509	38 509
Ingående avskrivningar	-5 966	-4 425
Årets avskrivningar	-1 540	-1 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 506	-5 966
Utgående restvärde enligt plan	31 003	32 543

Not 14 Pågående investering immateriella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 373	7 759
Inköp	17 647	16 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 020	24 373
Utgående redovisat värde	42 020	24 373

Not 15 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 904	14 679
Försäljningar/utrangeringar	0	-80
Omklassificeringar	0	305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 904	14 904
Ingående avskrivningar	-11 497	-11 317
Försäljningar/utrangeringar	0	72
Årets avskrivningar	-250	-252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 747	-11 497
Ingående nedskrivningar	-994	-1 102
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	109	109
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-885	-994

Utgående redovisat värde	2 272	2 413
Bokfört värde byggnader	2 142	2 283
Bokfört värde mark	130	130
	2 272	2 413

Not 16 Förvaltningsfastigheter inkl mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 693 453	8 969 110
Inköp	1 958	40
Försäljningar/utrangeringar	-16 056	-11 687
Omklassificeringar	117 364	687 915
Genom fusion av dotterföretag	0	48 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 796 720	9 693 453
Ingående avskrivningar	-3 591 913	-3 404 238
Försäljningar/utrangeringar	12 192	7 764
Årets avskrivningar	-199 421	-192 644
Genom fusion av dotterföretag	0	-2 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 779 142	-3 591 913
Ingående uppskrivningar	207 228	220 615
Återförd uppskrivning	0	-3 481
Försäljningar/utrangeringar	-458	-60
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-9 349	-9 845
Utgående ackumulerade uppskrivningar	197 421	207 228
Ingående nedskrivningar	-593 469	-462 922
Försäljningar/utrangeringar	346	183
Årets nedskrivningar	-12 100	-210 000
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	18 807	19 375
Återförda nedskrivningar	0	59 896
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-586 417	-593 469
Utgående restvärde byggnader enligt plan	5 628 583	5 715 300
Bokfört värde byggnader	5 244 588	5 332 343
Bokfört värde mark	383 995	382 957
	5 628 583	5 715 300

Not 17 Upplösning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	13 556 196	12 986 369
Vid årets slut	14 438 970	13 556 196

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 2025 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Det totala nedskrivningsbehovet för AB Gavlegårdarna 2025 uppgår till 48 318 tkr (210 000 tkr) varav 36 218 tkr

avser fastighet Brynäs 19:9, 19:15-21. 2 700 tkr avser Brynäs 19:11, 19:12, 19:13, 4 300 tkr avser Brynäs 19:8 och 5 100 tkr avser Brynäs 19:10.

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 422	89 763
Inköp	34 965	3 250
Försäljningar och utrangeringar	-12 336	-1 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-12 336	91 422
Ingående avskrivningar	-77 300	-73 089
Försäljningar och utrangeringar	9 879	1 591
Avskrivningar	-7 641	-5 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 062	-77 300
Utgående restvärde enligt plan	38 988	14 122

Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda kostnader	265 774	750 063
Under året nedlagda kostnader	223 868	203 931
Under året genomförda omklassificeringar	-117 364	-688 220
Under året gjorda nedskrivningar	-36 218	0
Försäljning	-21 593	0
Utgående nedlagda kostnader	314 467	265 774

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	511	511
Försäljningar	-2	
Utgående anskaffningsvärde	509	511

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror	3 512	3 484
Förutbetalda driftkostnader	1 124	1 124
Upplupna försäkringsersättningar	41 691	41 691
Upplupna intäkter	2 040	2 040
48 367	48 339	

Not 22 Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	2025-12-31
balanserat resultat	1 934 519
årets resultat	74 992
	2 009 511
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 512,82 kr per aktie	16 000
i ny räkning överföres	1 993 511
	2 009 511

Not 23 Aktiekapital

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

Not 24 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående saldo	29 459	30 726
Belopp som tagits i anspråk under året	-1 267	-1 267
Utgående saldo	28 192	29 459

Not 25 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan.	9 310	3 300
Periodiseringsfond 2019	0	2 500
Periodiseringsfond 2020	11 500	11 500
Periodiseringsfond 2021	25 000	25 000
Periodiseringsfond 2022	22 500	22 500
Periodiseringsfond 2023	21 000	21 000
Periodiseringsfond 2025	10 000	0
	99 310	85 830

Not 26 Uppskjuten skatt

Belopp i tkr

Väsentliga temporära skillnader 2024	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader och förvaltningsfastigheter	5 181 811	4 892 317	-289 493
Markanläggningar	152 816	154 098	1 283
Mark	383 087	339 249	-43 838
Total	5 717 713	5 385 664	-322 049

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

Väsentliga temporära skillnader 2025	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader och förvaltningsfastigheter	5 099 444	4 737 593	-361 851
Markanläggningar	147 287	160 618	13 331
Mark	384 125	340 287	-43 838
Total	5 630 855	5 238 498	-392 358

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

Uppskjutna skatteskulder	2025	2024
Byggnader och förvaltningsfastigheter	-74 541	-59 636
Mark	-9 030	-9 030
Summa uppskjutna skatteskulder	-83 572	-68 666

Uppskjutna skattefordringar		
Markanläggningar	2 746	264
Summa uppskjutna skatteskulder	2 746	264

Uppskjuten skattefordran (+)/skatteskuld(-), netto	-80 826	-68 402
-----------------------------------------------------------	----------------	----------------

Not 27 Övriga avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Avsättning kostnad brand 2023	50 746	53 025
	50 746	53 025

Not 28 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till Gävle Kommun	3 202 241	3 333 428
	3 202 241	3 333 428

Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen

Skulder till Gävle kommun	0	0
	0	0

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till Gävle kommun	3 202 241	3 333 428
	3 202 241	3 333 428

Bolagets totala räntebärande skuld är 3 202 241 tkr och förfaller 2026 och senare. Gävle Stadshus AB är kreditgivare. Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är per den sista december 2025 2,9 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 3,1 år. Räntebärande lånens genomsnittliga ränta är per den sista december 2025, 2,78 procent.

Ränterisken (den ökade räntekostnaden bolaget får de närmaste 12 månaderna om marknadsräntan ökar med 1%-enhet) är per den sista december 2025, 5 400 tkr.

Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	0	0
	0	0
Eventalförpliktelser		
Fastigo	2 028	1 902
	2 028	1 902

Avser garantibelopp gentemot Fastigo och ska ses som ett borgensåtagande.

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner, semesterlöner och komp tid	11 243	10 826
Upplupna sociala avgifter	3 529	3 381
Förutbetalda hyresintäkter	84 565	77 590
Övriga poster	556	2 201
	99 893	93 998

Not 31 Räntor och utdelningar

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	881	877
Erlagd ränta	-88 265	-93 456
Erlagd ränta	2	2
	-87 742	-92 577

Not 32 Poster som ej ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar och utrangeringar	202 285	194 409
Nedskrivningar	48 318	210 000
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	4 636	-158
Justeringsresultat försäkringsersättning	-2 279	-8 339
Återföring tidigare nedskrivningar	0	-56 414
Resultat överlåtande företag vid fusion	0	-916
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	1 250	1 805
	254 210	340 387

Not 33 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavande	670	406
	670	406

Not 34 Transaktioner med koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag		
Inköp	24,7%	26,9%
	10,6%	10,8%

Moderbolag

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

Årsredovisningen fastställdes 2026-03-13

Gävle

Karin Hedberg

Lars Janols

Verkställande direktör

Mårten Bjöörn

Richard Carlsson

Solveig Nilsson Osseén

Petri Ekorre

Ahmed Amin

Ordförande

Tomas Djurhed

Pär Almer

Roger Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor