

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Gavlefastigheter Gävle kommun AB
556009-9581

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	21
Balansräkning koncern	22
Kassaflödesanalys koncern	25
Resultaträkning	26
Balansräkning	27
Kassaflödesanalys	30
Noter	31
Underskrifter	56

Styrelsen och verkställande direktören för Gavlefastigheter Gävle kommun AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

Ägarförhållanden

Gavlefastigheter Gävle kommun AB, med säte i Gävle kommun, är ett helägt dotterbolag till Gävle Stadshus AB med organisationsnummer 556507-1700 som i sin tur är helägt dotterbolag till Gävle kommun med organisationsnummer 212000-2338.

I koncernen ingår moderbolaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB samt det helägda dotterbolaget Gavlia AB som i sin tur äger samtliga aktier i bolagen Gavle Drift & Service AB. Koncernen går under samlingsnamnet Gavlia-koncernen.

Verksamhet

Gavlefastigheter Gävle kommun AB och dess dotterbolag ska tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter samt underlätta och medverka till ny- och ometableringar av små och medelstora företag. Vidare skall koncernen tillhandahålla tjänster inom markentreprenader, barmarksunderhåll, snöröjning samt parkunderhåll.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Gavlefastigheter i Gävle kommun AB totala intäkter uppgår till 590,6 mkr (591,5 mkr) varav hyresintäkterna motsvarar 553,6 mkr (555,2 mkr). Den kommunala verksamhetens intäkter uppgår till 92 % av den totala omsättningen. Bolagets ekonomiska resultat är i nivå med förväntan i ägardirektivet.

Gavlefastigheter Gävle kommun AB äger 470 982 kvm fördelat på totalt 215 objekt. Utöver detta förvaltar Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB, 49 900 kvm på uppdrag av Gävle kommun. Inhyrda lokaler uppgår till 58 207 kvm.

Bolagets fastigheter i form av anläggningstillgångar har ett redovisat värde på 3 665,8 mkr per 31 december (3 496,7 mkr). Gavlefastigheters huvudsakliga fastigheter är förskolor, grundskolor, gymnasieskolor, kultur- och fritidsanläggningar samt kontorsfastigheter inom Gävle kommun. Bolaget skall förvalta och förädla fastighetsbeståndet för att säkerställa att det bevaras och att dess värde utvecklas. Vidare arbetar man fortlöpande med underhåll och utveckling och tillser att fastigheterna är av nytta för verksamheterna på både lång såväl som kort sikt.

Under verksamhetsåret har Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB genomfört en nedskrivning av fastigheten Söder 14:5 på 22,8 mkr. Detta med anledning av att kommunfullmäktige i Gävle har beslutat att bygga ett nytt Kultur-och Bildningscenter.

Inom fastighetsbranschen är tillgången till rätt kompetens relativt god. Konkurrensen om vissa yrkesgrupper är dock stor, exempelvis byggprojektledare. Gavlefastigheters målsättning är att vara en attraktiv, jämställd och utvecklande arbetsgivare där ambitiösa och kompetenta medarbetare vill växa och stanna över tid. Bolagets värdegrundsord är engagemang, respekt, ansvar och gemenskap. Värdegrunden är vägledande för bolagets verksamhet och utgör en plattform för hur bolagets medarbetare agerar såväl

JN

internt som externt. Årets resultat i medarbetarundersökningen påvisar ett fortsatt högt resultat och ett förbättrat totalindex vilket är glädjande. Bolaget har vid årets slut 52 tillsvidareanställda medarbetare och 7 visstidsanställda.

Bolaget har under året förvärvat Valbo ishall från Gävle kommun. Detta har gjorts genom en fastighetsreglering där delar av fastigheterna Häcklinge 5:20 och Häcklinge 5:21 har överförs till Häcklinge 5:183 som bolaget äger sedan tidigare. Bolaget har även förvärvat mark Hemlingby 52:11, för nybyggnation av Hemlingborg.

När Gävle kommun växer är vi med och bidrar med mer fler platser i skolor och förskolor, både vad gäller utbyggnad av befintliga fastigheter såväl som nyproduktion. Under året har Gavlefastigheter Gävle kommun AB genomfört investeringar som uppgår till 371,3 mkr (451,4 mkr) och några av de projekt som färdigställts under året är:

Solängsskolan har genomgått en omfattande teknisk rust och anpassats för verksamheten för att skapa ändamålsenliga skollokaler. Skolan har idag grundskola för åk F-6, grundsärskola och träningsskola. Fastigheten har restaurerats både invändigt och utvändigt och även skolgården har gjorts om. Ombyggnationerna skedde i etapper och man har försökt att bevara så mycket som möjligt av den anrika miljön och dess befintliga material. Vidare har bulleråtgärder ut mot Parkvägen vidtagits samt säkerhetsåtgärder vad gäller hämta-och lämnazoner.

Nynässkolan har fått en tillbyggnad med nya skollokaler för att få plats med fler elever i årskurs 7-9. Vidare har en ny entré byggts och skolgården har anpassats till de äldre elever som går på skolan. Åtgärder och anpassningar på den befintliga skolbyggnaden har också utförts och lokalerna beräknas vara helt färdigställda i början på år 2021.

Almgårdens förskola - våren 2019 revs den gamla förskolebyggnaden för att ge plats till en ny större förskola och tomten utökades för att skapa en tillräckligt stor friyta. Hösten 2020 stod den nya byggnaden och förskolegården färdig och kunde tas i bruk av verksamheten. Gestaltningsmässigt har den nya förskolan utformats för att på ett bra sätt harmonisera med Gavlegårdarnas fastigheter i den närliggande miljön.

Nybyggnation Hemlingborg- under året har bolaget förvärvat mark i Hemlingby och i december år 2020 togs det första spadtaget för projekt Hemlingborg i södra Hemlingby. Det är ett av Gävle kommuns största investeringar och en ny förskola, skola och idrottshall ska byggas. En 3D-fastighetsbildning sker på fastigheten tillsammans med AB Gavlegårdarna då de parallellt bygger ett nytt omvårdnadsboende på fastigheten. Byggprojektet sker i samverkan mellan Gavlefastigheter AB och AB Gavlegårdarna och ett samarbete sker även mellan verksamheterna för att kunna utnyttja de invändiga och utvändiga ytorna på effektivaste sätt. Ett Sverigeunikt projekt som blir intressant att följa ur ett driftperspektiv samt hur det framtida samarbetet mellan de olika verksamheterna kommer att utvecklas.

I bolagets uppdrag ingår det att se till att verksamheten bidrar till ett hållbart samhälle för framtiden. Bolaget har integrerat de mål som finns i det av Gävle Kommunfullmäktige beslutade Miljöstrategiska programmet i det egna miljöarbetet. Under år 2020 hade Gavlia-koncernen 14 miljö-och energimål. Sju av dessa mål uppfylldes under året och de primära åtgärderna i bolagets fastigheter har varit klimatanpassningar, hållbarhet och att begränsa energianvändningen. Under året har Gavlefastigheter fått Gavlehovshallen verifierad och certifierad enligt Miljöbyggnad nivå silver. Bolaget har nu fyra certifierade byggnader enligt Miljöbyggnad silver som verifierats. Certifieringen innebär höga krav på energieffektivitet och på omsorgsfulla val gällande byggnadsmaterial och arbetsmetoder. Ett flertal pågående projekt befinner sig i olika skeden i miljöbyggnadsprocessen och arbetar mot preliminär certifiering eller verifiering.

Gavlefastigheter genomför årligen en NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) där hyresgästerna får besvara frågor om hur de upplever bland annat bemötande, kvalitet och information från bolaget. I årets undersökning har bolagets serviceindex sjunkit något men håller fortfarande en väldigt hög nivå. Bolaget arbetar aktivt med att hantera synpunkter från tidigare års undersökningar och arbetar kontinuerligt med att nå nya högre nivåer.

Gavlia-koncernen har genom Gavle Drift & Service AB i uppdrag av Gävle kommun att samordna och driva vinterväghållningen på allmän platsmark och gata. Tillsammans med flertalet underentreprenörer arbetar bolaget för att Gävle ska vara en framkomlig vinterstad. Avseende vinterväghållningen för kommunens platsmark, gator samt gång- och cykelvägar är nuvarande avtal förlängt till och med april 2021. I december beslutade Kommunfullmäktige i Gävle att avtalet gällande skötsel på allmän platsmark där även vinterväghållningen är inkluderad, ska återgå i Gävle kommuns egen regi inom ramen för Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet. En konsekvens av detta är att en verksamhetsövergång kommer att genomföras per den första maj år 2021 mellan Gavle Drift & Service AB och Gävle kommun.

Under verksamhetsåret har likvidation av dotterbolaget Gävle Flygplats AB avslutats.

Gavlia-koncernens ambition under den pågående pandemin är att hålla verksamheter och projekt igång med så få störningar som möjligt. Restriktioner och rekommendationer från myndigheterna och Gävle kommun, gällande hur smittspridningen skall hanteras, följs inom organisationen. Stort fokus har lagts på att skydda våra anställda och flera medarbetare arbetar på distans där verksamheten så tillåter. Syftet är att skapa bättre utrymme i lokalerna för de medarbetare som måste utföra sina arbetsuppgifter på arbetsplatsen. Uppmaning till social distansering, indragna tjänsteresor och striktare sanitetsstandarder är åtgärder som satts in för att minska risken för smittspridning. Riskanalys och handlingsplan är framtagna i enlighet med Gävle kommuns direktiv. Koncernledningen har kontinuerligt avstämningsmöten för att stämma av statusen i verksamheterna och sätta in nödvändiga åtgärder.

Gavle Drift & Service AB har under året, på uppdrag av Länsstyrelsen, hanterat ett mellanlager av skyddsutrustning åt länets kommuner samt transporter av desamma. Gavlia-koncernen har även utfört transporthjälp av skyddsutrustning åt Gävle Kommuns sektor Vårld.

Fastighetsförvaltningen och övriga verksamhetsgrenar har i stort fungerat väl och varit i full drift. Effekten av COVID-19 anses därför vara begränsad under verksamhetsåret 2020. Sjukfrånvaron har under året inte uppvisat högre procentuella tal än tidigare år. Den planerade investeringsverksamheten har inte påverkats i någon större omfattning vad gäller ökad frånvaro, tidsförskjutning, kostnadsökningar eller annat som inneburit att projekten inte har kunnat överlämnas i rätt tid till verksamheten.

Gavlefastigheter Gävle kommun AB har haft en nära dialog med hyresgästerna för att på ett affärsmässigt sätt stödja dessa under pandemin. Effekterna av extern påverkan som berört bolagets finansiella ställning är hyresrabatter motsvarande 4 mkr efter statlig ersättning enligt lokalhyresstödpaketet. Årets resultat har inte påverkats av ökade kostnader för kundförluster. Övriga generella stödåtgärder som erhållits från regeringen är minskade arbetsgivaravgifter och ersättning för sjuklön. Bolaget ser inte att pandemin har försvagat Gavlia-koncernens betalningsförmåga eller dess möjligheter att uppnå ägarens krav.

Förväntad framtida utveckling

Fastighetsförvaltningen är kärnan i vår verksamhet. Bolaget kommer att fortsätta drivas på ett ansvarsfullt och hållbart sätt samt vara en proaktiv aktör som arbetar med hållbarhet ur sociala, miljömässiga och ekonomiska perspektiv. Ett naturligt led i vår verksamhet är att integrera de globala målen och de kommunövergripande målen i vår verksamhet.

Ett Gävle som växer kräver fler förskolor, grundskolor, gymnasieskolplatser samt fler



fritidsanläggningar. Gavlia-koncernen kommer att ha fortsatt tillväxt under de närmaste åren. Flera intressanta och betydelsefulla projekt kommer att färdigställas såsom nytt Kultur -och bildningscenter, ny och ombyggnation av Vasaskolans gymnasium, Allaktivitetshus i Bergby, Allaktivitetshus i Hedesunda, ny central högstadieskola samt ny fastighet för vuxenutbildningen.

Bolaget står inför utmaningen att hantera verksamhetsövergången som beslutades av Gävle kommunfullmäktige till följd av att avtalet avseende skötselentreprenad för allmän mark upphör per den sista april 2021 mellan Gavle Drift & Service AB och Gävle kommun. Verksamheten kommer fortsättningsvis att bedrivas inom ramen för Gävle kommuns Samhällsbyggnadsnämnd. Då verksamheten har ingått i Gavle Drift och Service AB:s verksamhet, som är ett ingående bolag i Gavlia-koncernen, kommer förändringen att påverka såväl omsättning, personal och entreprenadstyrka. Bolaget har goda förutsättningar att ta sig an de utmaningar som eventuellt kommer med verksamhetsövergången.

Digitalisering och artificiell intelligens (AI) ger möjligheter till uppkopplade fastigheter, ökad transparens och säkerhet. Bolaget kommer att öka takten med att digitalisera verksamheten, skapa verksamhetsmässiga synergieffekter och därigenom optimera koncernens bolag. Att fortsätta utvecklingen av en effektiv organisation med rätt kompetens där koncernen följer IT-utvecklingen är av stor betydelse för Gavlia-koncernen.

Byggnaderna står för en betydande del av utsläppen i samhället, både från befintlig bebyggelse och från byggprocessen vid nyproduktion. Fastighetsdrift och byggnationer är energikrävande verksamheter som förbrukar stora resurser. Ett förändrat klimat medför nya risker för våra fastigheter. Gavlia-koncernen skall verka för långsiktiga investeringar och satsningar för att klara framtidens klimat- och miljökrav genom optimering av driften i våra fastigheter, bibehålla 100% förnybar energi, minska avfall, öka återvinningen och återanvändning samt efterleva miljökraven. Gavlia-koncernen skall fortsätta arbeta med att planera och optimera underhållet och att arbeta med utveckling för att säkerställa och hålla fastighetsbeståndet i bra skick och se till att lokalerna fungerar för verksamheterna på såväl lång som kort sikt.

Bolaget skall vara kostnadseffektiva och utveckla en kultur av hög inre effektivitet och sparsamhet. Kundperspektivet skall bygga på långsiktighet där närhet, lyhördhet mot kunden och tydliga återkopplingar är en självklarhet.

Gavlefastigheter som arbetsplats ska värna och vara stolta över mångfald, behandla alla lika samt skapa stolta medarbetare som efterlever vår värdegrund. Chefs- och ledarskapet ska utvecklas och bolagets chefer skall våga leda och låta sina medarbetare växa.

Bolaget har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka Gavlia-koncernens framtida utveckling och de risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. En del Gavlia-koncernens verksamhet är att tillse så att vinterväghållningen på såväl våra skolor som på kommunens gator fungerar effektivt. Dessa arbeten definieras som kritiska för samhället och Gavlia-koncernen kommer att prioritera dessa aktiviteter om situationen med brist på resurser skulle uppstå.

Gavlia-koncernen har även kommit fram till att våra arbeten kan komma att påverkas om utbrottet intensifieras och åtgärderna eskalerar. Verksamheten är beroende av att leverantörer har förmågan att effektivt planera och genomföra åtgärder i såväl fastighetsförvaltningen som i övriga operativa verksamheter och slutligen i investeringsverksamheten under säsongen 2021. Resultatet från bolagets löpande verksamhet bedöms därför kunna påverkas under kommande år.

Strategiska ambitioner

Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB och dess dotterbolags styrmodell utgår i från Gävle kommuns fem övergripande mål med underliggande beskrivningar och förhållningssätt samt de som beslutas av bolagets styrelse. Dessa mål är kopplade till mätbara indikatorer som tillsammans med planerade aktiviteter följs upp varje tertial

Gavlia-koncernens strategiska ambitioner är följande:

Utveckla en tjänsteportfölj med efterfrågade fastighetsnära tjänster i samarbete med kommunens sektorer utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv.

Leverans bland annat genom

Antal tjänster i tjänsteportföljen, 10 st

Mål: 8 st

Mål 2021: 15 st

Utveckla gröna skolgårdar som främjar lek och rörelse.

Nöjd Kund Index (NKI, denna specifika fråga), 56,9

Mål: 82

Nöjd Kund Index Total, 79,2

Mål 2021: 82

Vi ska bidra till ett gott företagsklimat i Gävle genom avtalstrohet avseende våra ramavtal och vi upphandlar i enlighet med Gävle kommuns inköbspolicy.

Leverans genom bland annat

Antal leverantör/kundträffar, 43 st

Mål: 20 st

Mål 2021: 21 st

Ett utvecklat samarbete med skolväsendet och arbetsmarknadsinstanser och därigenom möjliggöra för elever och arbetssökande att lyckas med sin utbildning och komma in på arbetsmarknaden.

Leverans bland annat genom

Antal elev- och studentsamarbeten, 16 st

Mål: 13 st

Mål 2021: 18 st

Ett långsiktigt skadeförebyggande arbete i våra skolor, vidareutveckla projektet Nolla sabbet med nolltolerans.

Leverans bland annat genom

Skadegörelsekostnad/kvm, 5,56 kr/kvm

Mål: 3,60 kr/kvm

Mål 2021: 3,40 kr/kvm

En attraktiv, jämställd och utvecklande verksamhet med tillitsbaserat ledarskap och med utgångspunkt i vårt värdegrundsarbete.

Leverans bland annat genom

Resultat i medarbetarundersökning (MAU/HME), 88

Mål: 76,9 (Koncernen)

Mål 2021: 89

Verka för att våra fastigheter och byggnader klarar framtidens klimat- och miljökrav.

Leverans bland annat genom
Ökad installerad soleffekt, 488 kW

Mål: 600 kW

Mål 2021: 600 kW

Driftnetto, exkl. PLU, 547 kr/kvm

Mål: 378 kr/kvm

Mål 2021: 358 kr/kvm

Planera och utveckla allaktivitetsplatser inom bolagets fastighetsbestånd och som är hållbara ur ett socialt och ekologiskt perspektiv.

Leverans bland annat genom
Nöjd Kund Index, denna specifika fråga, 46
Nöjd Kund Index Total, 79,2

Mål: 82

Mål 2021: 82

Minska våra fastigheters och byggnaders klimat- och miljöpåverkan.

Leverans bland annat genom
Minskad elkonsumtion/kvm, 49.8 kWh/kvm
Minskad vattenförbrukning, 7,1%

Mål: 54,5 kWh
Mål: -5%/år (fr 2019)

Mål 2021

Minskad elkonsumtion/kvm
Minskad vattenförbrukning,

Mål: 51 kWh
Mål: -5%/år (fr 2019)

Fossilfri fordonsflotta 2020.
Andel fossilfria fordon/totalt antal fordon, 92%

Mål: 100%

Mål 2021: 100%

Risker i verksamheten

Strategiska risker

Risker som på både ett djupgående och långvarigt sätt hotar organisationens medel- och långsiktiga önskade strategiska position klassas som strategiska. Förebyggandet av dessa risker prioriteras före alla andra risker.

Företagsstyrning- och policyrisker hanteras genom att koncernen kontinuerligt utvecklar internkontrollen. Intern spridning av information säkerställs genom bolagets ledningssystem och processer. Risker förknippade med verksamhetsutveckling såsom exempelvis större ny- eller ombyggnation hanteras genom de specifika projektorganisationer som upprättas för de olika projekten. Med XLPM som projektmetodik har koncernens riskhantering stärkts.

Mer långsiktiga risker hanteras i första hand vid styrelsens behandling av koncernens strategiska planering. I samband med detta utvärderas och diskuteras affärsplanering både utifrån externa och interna påverkansfaktorer. Systematiska omvärlds- och scenarioanalyser är viktiga underlag.

JW

Operationella risker

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

För att minimera de operationella riskerna i verksamheterna bedriver koncernen ett strukturerat kvalitets- och miljöledningsarbete. Som verktyg för detta används ett kvalitets- och miljöledningssystem där processer och delprocesser finns kartlagda. Rutiner, instruktioner samt övriga styrande dokument dokumenteras i systemet. Internrevisioner med syfte att granska processer, rutiner och instruktioner genomförs varje år. Minst en gång om året genomförs även ledningens genomgång på koncernledningsnivå.

Bolagets fastighetsbestånd hyrs till allra största del ut till kommunal verksamhet. Detta innebär att merparten av hyresgästerna är stabila och solida. I gengäld är bolaget mycket beroende av en stor kund vilket i sig är en risk. Det är prioriterat att aktivt arbeta med optimala vakansgrader både för att hålla bolagets hyresnivåer mot dess hyresgäster så låga som möjligt, men även att kunna vara flexibla då lokalbehov uppstår.

Flertalet av Gavlefastigheter Gävle Kommun AB:s fastigheter är uppförda under 50-, 60-, 70- och 80-talen. Detta medför att det under kommande år finns ett underhållsbehov för att upprätthålla fastigheternas funktion.

Finansiella risker

Gavlefastigheter Gävle kommun AB är exponerat för olika finansiella risker. Dessa är huvudsakligen hänförliga till räntor, likviditet samt upplåning. Dessa risker hanteras i enlighet med den finansiella strategi som antagits av bolagets styrelse och vars grund kommer från Gävle Stadshuskoncernens finanspolicy.

Värdetförändring i balansräkningen

Utöver de finansiella riskerna som regleras i den av Gavlefastigheter Gävle kommun AB:s styrelse antagna finansiella strategi, finns även risk för värdetförändring i balansräkningen. För prövning av tillgångsvärden samt även värdering av skuldposter i balansräkningen tillämpas ett strukturerat arbetssätt. Bolagets balansräkning innehåller stora fastighetsvärden och en intern värdering på delar av beståndet enligt fastlagd plan. Vid indikationer av nedskrivningsbehov prövas den oftare om så behövs.

Kommunikation med revisorer och lekmannarevisorer

Revision av Gavlefastigheter Gävle kommun AB sker enligt gällande regelverk och genomförs av KPMG AB med huvudansvarig revisor Margareta Sandberg. Under år 2020 genomfördes i huvudsak två granskningar på plats hos bolaget. Den första skedde i slutet av januari gällande 2019 års bokslut. Den andra granskningen genomfördes under oktober 2020 med fokus på bolagets rutiner och processer. Även en lekmannarevision har även genomförts under november 2020.

Känslighetsanalys

Gavlefastigheter Gävle kommun AB:s vakansgrad uppgår till 0,91 % inom segmentet kommunala fastigheter vilket motsvarar 4 495 kvm.

Per balansdagen har bolaget följande resultat effekt nästkommande 12 månader vid förändring av 1 % av:

· Vakansgrad	+/- 5,5 mkr
· Räntor (Avser procentenhet)	+/- 19,7 mkr
· Driftskostnader	+/- 3,5 mkr

Intern kontroll

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar, funktionsbeskrivningar samt delegationsordningar och ansvar som dokumenteras och kommuniceras i styrande dokument såsom interna policys, riktlinjer, manualer samt koder. Exempel på detta är arbetsfördelningen mellan VD och styrelsen, instruktioner för attestträtt och redovisnings- samt rapporteringsinstruktioner.

Dokumentation avseende principer och former för rapportering, intern styrning, kontroll och uppföljning återfinns samlad i Gavlia-koncernens kvalitets- och miljöledningssystem. Under året har flera interna revisioner genomförts primärt i pågående projekt. Line revisioner har fått stått tillbaka på grund av pandemiläget. Resultatet från de internrevisioner som genomförts presenteras årligen på ledningens genomgång för koncernledningen.

Som stöd i koncernens arbete med intern kontroll används COSO-modellens ramverk. Ramverket och internkontrollarbetet utgår från fem komponenter:

- Kontrollmiljön som skall bidra med struktur och disciplin i organisationen
- Riskanalys för att minska negativa effekter av omvärlds- och verksamhetsrisker
- Kontrollaktiviteter för att motverka, eliminera eller minska riskerna i verksamheten.
- Information och kommunikation
- Tillsyn som syftar till att säkerställa att verksamhetens kontrollsystem fungerar väl och bidrar till att stärka den interna kontrollen

Arbetet med internkontroll har fungerat väl under året och utfallet av arbetet läggs som grund till kommande års internkontrollplan.

Styrelsens arbete

Styrelsen består av lägst fem och högst nio ledamöter med högst fem styrelsesuppleanter. Rätt att närvara på styrelsemötena har även två personer utsedda av arbetstagarorganisationerna. Dessa har yttranderätt men ingen rösträtt.

Styrelsens arbete följer en föredragningsplan med fasta punkter såsom ekonomi- och finansrapportering samt VD:s informationspunkter. Ordföranden leder och fördelar styrelsearbetet samt ser till att angelägna frågor utöver de fasta punkterna på dagordningen blir behandlade. Till sin hjälp att bereda och fastställa dagordning för styrelsemötena har ordförande ett särskilt beredningsutskott bestående av två styrelseledamöter samt VD och styrelsesekreterare.

Styrelsens arbete regleras av aktiebolagslagen, kommunallagen samt den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer genom en instruktion rörande arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Antal styrelsemöten under 2020 har varit nio inklusive konstituerande möte. Den genomsnittliga närvaron på styrelsemötena är hög, även när det gäller suppleanterna.

Icke-finansiella upplysningar

Personal - Medarbetarna är Gavlefastigheters Gävle Kommun AB:s viktigaste resurs och relationen mellan cheferna och medarbetarna är en framgångsfaktor. Bolaget arbetar därför aktivt för att vara en attraktiv arbetsplats som inspirerar nuvarande medarbetare till insatser samt lockar presumtiva kandidater att söka sig till verksamheten. För att lyckas har vi under året kontinuerligt arbetat med såväl chefernas som medarbetarnas självledarskap med utgångspunkt i det tillitsbaserade ledarskapet. Vårt värdegrundsarbete är ständigt aktivt och har drivits med stöd av koncernens värdegrundsgrupp med målet att uppnå en positiv, inkluderande, trygg och samverkande arbetsplatskultur. Gavlefastigheter satsar på att ha tydliga utvecklingsmöjligheter inom koncernen och arbetar ständigt med

att tillvarata och utveckla medarbetarnas kompetens. Under pandemin har det varit en utmaning då många utbildningar ställdes in under våren. Allt fler utbildningsleverantörer har dock ställt om sin verksamhet till digitala lösningar vilket under hösten varit positivt. En utmaning med att säkerställa rätt kompetens är att se till att de utbildningar som erbjuds följer med i utvecklingen. Koncernen samverkar därför med utbildningsväsendet på alla nivåer, d.v.s. från grundskole- till forskningsnivå. Under året har två nya doktorander anställts inom ramen för företagsforskarskolan Future-Proof Cities. Koncernen har haft sökande med rätt kompetens till vakanta tjänster förutom på några få funktioner.

Stort fokus inom medarbetarområdet har under året varit att hantera den pågående pandemin och säkerställa en säker arbetsmiljö samt upprätthålla funktionerna i verksamheten. De förebyggande insatser som genomförts, vilka har beskrivits under andra rubriker, har fallit väl ut. Sjukfrånvaron har under 2020 varit i något lägre eller i nivå med föregående år. Koncernen omfattas av Gävle kommuns medarbetar- och arbetsmiljöpolicy med tillhörande riktlinjer och har under året fortsatt implementeringen av ett systemstöd, SAM-Stratsys för det systematiska arbetsmiljöarbetet. Samverkan med de fackliga parterna har genomförts i enlighet med framtaget årshjul.

Hyresgäster och hyressättning - Mellan Gavlefastigheter Gävle kommun AB och de kommunala förvaltningarna finns upprättade hyresavtal. Hyresavtalen följer den politiskt beslutade hyresmodellen som gäller för Gävle kommun och för hyresgäster som tillhör Gävle kommun eller dess bolag inom kommunkoncernbolag. Enligt hyresmodellen ska hyresavtalen skrivas med en avtalstid om tre år. Undantaget är när en större investering görs i en fastighet som Gavlefastigheter Gävle kommun AB äger. Då skrivs hyresavtalen på en längre avtalsperiod, normalt upp till 20 år. För hyresgäster som ej tillhör Gävle kommun eller dess koncernbolag gäller marknadsmässiga villkor för hyressättning och avtalstid.

Gavlefastigheter Gävle Kommun AB är i grunden ett fastighetsförvaltande bolag, där uppdraget är att tillhandahålla kommunen ändamålsenliga attraktiva och prisvärda lokaler för kommunal verksamhet. Relationen med våra kunder är av stor vikt för utvecklingen av vår verksamhet. Gavlefastigheter Gävle kommun AB genomför årligen en NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) där våra hyresgäster får besvara frågor om hur de upplever bemötande, kvalitet och information från bolaget. Engagerade medarbetare och en effektiv administration är viktiga delar i arbetet för att fortsatt ha nöjda kunder och för att ha möjlighet att fortsätta utveckla bolaget och dess verksamheter.

Upphandlingar - En mycket stor del av verksamheten inom Gavlefastigheter Gävle kommun AB upphandlas. Det gäller till exempel konsulttjänster, byggtreprenader samt driftentreprenader. När anskaffning skall ske använder vi oss antingen av ramavtal tecknade av Inköp Gävleborg, separata upphandlingar och i vissa fall sker direktupphandlingar. Gavlefastigheter är en upphandlande enhet som är skyldig att följa Lagen om offentlig upphandling (LOU). LOU reglerar hur upphandling av varor, tjänster och byggtreprenader skall ske.

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag

Gavlia-koncernen visar ett resultat från den löpande verksamheten som understiger förväntningarna och resultatkraven i ägardirektiven. Detta innebär att koncernen sammantaget uppvisar ett resultat efter finansiella poster på 0,5 mkr (6,3 mkr). Totala intäkter för Gavlia-koncernen uppgår till 652,6 mkr (686,3 mkr), varav hyresintäkterna motsvarar 84 %.

Moderbolaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB visar ett resultat efter finansiella poster på 4,1 mkr (6 mkr) och uppnår resultatkravet i ägardirektivet. Totala intäkter uppgår till 590,7 mkr (591,4 mkr). I intäkterna ingår hyresrabatt motsvarande 4 mkr efter statlig ersättning enligt lokalhyresstödpaketet. Moderbolagets rörelsekostnader uppgår till 553,4 mkr (548 mkr), varav av- och nedskrivningarna av anläggningstillgångar motsvarar 192,5 mkr (165,4 mkr). I beloppet ingår en nedskrivning av fastigheten Söder 14:5 till ett belopp av 22,8 mkr (Alderholmen 37:3 med 3,9 mkr).

Moderbolagets externa kostnader uppgår till 311,7 mkr (330,8 mkr). Bolagets kostnader har påverkats av med anledning av den snöfattiga och milda vintern och de snörelaterade driftkostnaderna uppgår till 4,9 mkr (18,5 mkr). Utrangeringskostnader av anläggningstillgångar ingår i övriga rörelsekostnader och uppgår till ett belopp av 9,7 mkr (13,5 mkr).

Moderbolaget har årligen ett upplåningsbehov till följd av investeringsnivåerna, självfinansieringsgraden och resultatkravet i ägardirektivet. Bolaget drar fördel av det gynnsamma ränteläget. De finansiella kostnaderna för året uppgår till 33,1 mkr (37,6 mkr), lånevolymen har minskat från 2 180 mkr till 1 972 mkr.

För Gavle Drift & Service AB har verksamhetsåret 2020 inte varit i nivå med förväntan och redovisar ett resultat efter finansiella poster på -3,6 mkr (2,2 mkr) och uppnår därmed inte resultatkravet i ägardirektivet. I resultatet ingår vinst vid försäljning av anläggningstillgångar 1,4 mkr (1,7 mkr).

Gavle Drift & Service AB uppvisar en omsättningssänkning som motsvarar 16,1 %, utfallet uppgår till 170,9 mkr (203,7 mkr). Bolaget har missgynnats av det svaga utfallet från vinterväghållningen med minskade intäkter för snöröjning och halkbekämpning samt förändrad affärsmarginal på uppdraget, vilket återspeglar sig i årets resultat.

Bolagets rörelsekostnader uppgår till 174,2 mkr (201,4 mkr) varav entreprenadkostnader och köpta tjänster minskar kraftigast och uppgår till 73,6 mkr (105,4 mkr) till följd av minskade intäkter från vinterväghållningen. Avskrivningar uppgår till 12,1 mkr (6,9 mkr) till följd av utbyte av fordon med övergång från operationell till finansiell leasing.

Gavlia-koncernens materiella anläggningstillgångar redovisar ett värde vid utgången av år 2020 på 3 716 mkr (3 539 mkr) varav Gavle Fastigheter i Gävle kommun AB:s uppgår till 3 665,8 mkr (3 496,7 mkr) och Gavle Drift och Service AB uppgår till 49,9 mkr (42,3 mkr)

Gavlia-koncernens har under året genomfört investeringar som uppgår till 392,1 mkr (485,9 mkr). Gavlefastigheter i Gävle kommun AB:s investeringar uppgår till 371,3 mkr (451,4 mkr) varav 368,9 mkr (438,1 mkr) återfinns inom affärsområdet kommunala fastigheter och 2,4 mkr (13,3 mkr) inom affärsområdet övriga fastigheter. Gavle Drift och Service AB:s genomförda investeringar under året uppgår till 20,8 mkr (34,5 mkr).

Bland de större pågående investeringsprojekten inom Gavle Fastigheter i Gävle Kommun AB kan nämnas Stadshuset renovering och anpassning för framtida verksamhet, Källö Sporthall, anpassning av lokaler för Alderholmen 21:1, Sopsugen vid Godisfabriken, Hemlingborg förskola, skola och omvårdnadsboende, Nynässkolan åk 7 - 9.

Större avslutade investeringsprojekt under året som är överlämnade till förvaltning är ombyggnationen av Solängskolan, Nynässkolan nybyggnad och nyproduktion, Almgårdens förskola, samt Stömsbro skola med ombyggnad och tillbyggnationer.

Hållbarhetsredovisning

Affärsmodell

Gavlia-koncernen är en sammanslutning av två kommunala bolag med stora uppdrag och ansvar i Gävle. Det är bolag med en gemensam nämnare, att arbeta för Gävles bästa. Genom att samordna dessa bolag i en koncern kan bolagen på ett effektivt sätt samnyttja resurser, skapa kostnadseffektivitet och synergieffekter inom bolagens verksamhetsområden.

Gavlia är varje dag med och utvecklar morgondagens upplevelse av staden. Tillsammans sköter bolagen nästan allt du ser i Gävle stad. Gavlia-koncernen tar hand om de kommunala fastigheterna såsom förskolor, skolor, idrottsanläggningar, sköter om Gävles parker och gator och ser till att staden är trygg och snygg samt innehar kommunens centrala fordonsansvar. Som kommunala bolag drivs Gavlia-koncernen inte av intresse för ekonomisk vinst. Vinsten ligger i samhällsnyttan där värdet är för Gävles bästa. Hållbarhetsredovisningen omfattar hela Gavlia-koncernen som arbetar gemensamt för att bidra till en hållbar stad.

Miljö

Under 2020 hade Gavlia-koncernen 14 miljö- och energimål. En del mål baseras på bolagens prioriterade betydande miljöaspekter och återfinns i Gavlias miljöprogram som är beslutat av Gavlefastigheters styrelse. Vissa mål är beslutade av Kommunfullmäktige i Gävle kommun AB och återfinns i det Miljöstrategiska programmet. Under 2020 bedöms Gavlefastigheter har uppnått sju av 14 mål. Några fler mål är också nära att uppnås men bedöms inte vara helt uppfyllda 2020.

1. Elanvändning

Elanvändningen inom koncernen ska minska med 20 % till år 2020 jämfört med 2009.

Status: Uppfyllt

Resultat: Gavlefastigheters elanvändning har minskat med 27 % 2020 jämfört med 2009. Situationen med covid-19 pandemin bedöms ha bidragit till minskningen under 2020 till följd av stängda gymnasieskolor m.m. men i vilken utsträckning är osäkert. Målet var dock uppnått redan 2019, så det har inte påverkat målets uppfyllelse.

2. Värmeanvändning

Användningen av värme ska minska med 10 % till år 2020 jämfört med 2009.

Status: Uppfyllt

Resultat: Gavlefastigheters värmeanvändning har minskat med 20,1 % 2020 jämfört med 2009.

3. Fossilfri energi

Energianvändningen i fastigheterna och anläggningarna ska vara fossilfri år 2016.

Status: Uppfyllt

Resultat: Gavlefastigheter köper certifierat fossilfri el och förnybar fjärrvärme och bidrar på så vis till att målet är uppnått.

4. Lokalproducerad förnybar energi

Installerad effekt för produktion av småskalig sol-el ska uppgå i 600 kW inom Gavlia-koncernen år 2020.

Status: Pågående

Resultat: Gavlefastigheter har solceller motsvarande 488 kW år 2020. Beslut om installation finns för sju byggnader. Utbyggnaden av solceller saktades ner under 2020 till följd av ett principbeslut att Gavlefastigheter inte själva skall investera i och äga solceller på sina tak. Under 2020 har ett avtalsupplägg och samarbetsformer arbetats fram tillsammans med Gävle Energi.

5. Energi i projekt

Till år 2021 ska 100 % av Gavlefastigheters byggprojekt följa energiplanens "Energiprocess" och i 100 % av de större ombyggnadsprojekten ska projektspecifika energimål dokumenteras och följas upp.

Status: Pågående

Resultat: Under 2020 har en teknisk specialist inom energi anställts på Byggavdelningen. En uppdatering av Gavlias Energiplan har också påbörjats där process kring energiuppföljning i projekt kommer att förtydligas. Vid nyproduktion dokumenteras alltid energikrav och följs upp.

6. Mätning vatten

100 % av vattenmätarna i Gavlia-koncernens eget ägda fastigheter ska vara automatiskt avlästa år 2021.

Status: Uppfyllt

Resultat: 100 % av vattenmätarna mäts av automatiskt. Under 2019 skedde ett utbyte av konsoler och automatisering av avläsning.

7. Miljöbyggnad i projekt

Nybyggnationer ska certifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver.

Status: Uppfyllt

Resultat: Gavlehovshallen blev under 2020 verifierad enligt Miljöbyggnad Silver. För Strömsbro skola, Nynässkolan och Almgården påbörjades delverifiering till Miljöbyggnad under 2020. Ett flertal projekt befinner sig i olika skeden i miljöbyggnadsprocessen och arbetar mot preliminär certifiering.

8. Byggvarubedömningen

I alla byggprojekt ska Byggvarubedömningen användas som loggbok och som verktyg för att välja bra byggmaterial ur miljö- och hälsosynpunkt.

Status: Uppfyllt

Resultat: I alla nya byggprojekt används byggvarubedömningen som loggbok och för att välja byggmaterial.

9. Avfallsplaner i byggprojekt

Avfallsplaner ska tas fram och följas i alla byggprojekt för att stimulera effektiv resursanvändning.

Status: Utfall saknas

Resultat: En insats behöver göras för att säkerställa att avfallsplaner tas fram.

10. Minska resor*

Resor, transporter och användning av drivmedel som våra verksamheter genererar ska minska.

Status: Pågående

Resultat: Antalet resor med bilpoolsbilarna har minskat under 2020 framförallt till följd av covid-19 pandemin. Fler har arbetat hemifrån och möten har i stor utsträckning varit digitala. Totalt körde GDS och GFAB:s fordon 701 456 kilometer under 2020 jämfört med 819 704 km år 2018. Körstatistik saknas för 2019.

11. Öka cykel*

Antalet resor med cykel i Gävle kommun ska fördubblas fram till år 2025.

Status: Pågående

Resultat: Under vintern 2020/2021 deltar 12 anställda i vintercyklisten där vintercyklisterna erbjuds dubbdäck till sin cykel med motprestationen att cykla till och från jobbet. Under 2020 har återigen erbjudande om förmåncykel gått ut till medarbetare och ett antal cyklar har plockats ut. Ingen statistik för antal cykelresor finns för 2020.

12. Kollektivtrafik*

Antalet resor med kollektivtrafiken i Gävle kommun ska år 2025 ha ökat till 15 miljoner per år.

Status: Uppfylls

Resultat: Inom Gavlia-koncernen är tåg alltid första val i samband med tjänsteresa. Företagskort för kollektivtrafik finns.

13. Fossilfria resor*

Gävle kommunkoncerns resor och transporter ska vara fossilfria år 2020.

Status: Pågående

Resultat: Gavle Drift & Service ansvarar för kommunkoncernens fordon. 92 % av dessa fordon kan vid

W

årsskiftet 2020/2021 drivas med förnybara drivmedel, dock tankas i dagsläget inte alla fordon fossilfritt. Inom Gavlia-koncernen kan 98 % av fordonen tankas förnybart. På grund av olika omständigheter har Gavlia inte nått målet att vara fossilfria 2020. Förutsättningarna finns för att tanka fossilfritt men detta efterlevs inte helt. Vi tankar ca 85 % fossilfritt.

14. Upphandling*

Produkter och tjänster som upphandlas av Gävle kommunkoncern ska vara miljömässigt hållbara.

Status: Pågående

Resultat: Gavlia-koncernen ställer miljökrav i upphandlingar men ett fortsatt utvecklingsarbete krävs för att nå målet.

*Målen gäller för alla förvaltningar och bolag i kommunkoncernen och är en del av Gävle kommuns miljöstrategiska program. Statusbedömningen är en bedömning av vårt bidrag till målet.

Energianvändning

Sedan 2009 har både el- och värmeanvändningen minskat. Målet är att minska elanvändningen till 54,6 kWh/m² år 2020. Den faktiska elanvändningen 2020 var 49,8 kWh/m². Målet har alltså uppnåtts. Användningen av värme ska minska till 113,5 kWh/m² år 2020. Den faktiska värmeanvändningen år 2020 var 100,7 kWh/m² och därmed har målet uppnåtts.

Under år 2020 har olika åtgärder genomförts för att minska el- och värmeanvändningen. Under året har ett systematiskt arbete med energiuppföljning och optimering pågått. I flertalet fastigheter har det genomförts belysningsbyten och i några fastigheter har ventilationsaggregat och fläktmotorer bytts ut. Under året har också olika styr- och reglertekniska installationer genomförts som ska leda till bättre energieffektivitet. Gavlefastigheter har även under 2020 drivit ett projekt tillsammans med Gävle Energi och kockar i 35 förskolekök i syfte att öka förståelsen för energianvändning, effektivisering och påverka brukarbeteenden. Preliminärt resultat av detta projekt är en minskning av elanvändningen på totalt 6 % för deltagande förskolor. I större ombyggnadsprojekt har energisimuleringar utförts och energikrav ställts. Under 2020 installerade Gavlefastigheter solceller på Strömsbro skola, Nynässkolan, Klockstapeln och Almgården. Energianvändningen 2020 ligger lägre än prognosen för 2020 och det bedöms bero på pågående covid-19 pandemin. Andelen som arbetar hemifrån har kraftigt ökat och flera verksamheter i Gavlefastigheters lokaler har under perioder varit tvungna att stänga ner.

Byggvarubedömningen

Alla byggprojekt i Gavlefastigheters regi ska använda sig av Byggvarubedömningen som loggbok för byggvaror och produkter. Under år 2020 har rutinen som togs fram under 2019 testats i förvaltningsskedet. Syftet med rutinen är att använda Byggvarubedömningen för att välja och logga produkter även i förvaltningsskedet. Denna rutin gäller för de byggnader som är certifierade enligt Miljöbyggnad.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad säkerställer att en mängd olika indikatorer uppfylls inom energianvändning, inneklimat och materialval. Genom att bygga enligt Miljöbyggnad Silver ser Gavlefastigheter till att verksamheterna har ett bra inomhusklimat. Certifieringen blir en kvalitetssäkring på att Gavlefastigheter bygger så hållbara och miljövänliga hus som möjligt inför framtiden.

Under 2020 har Gavlefastigheter implementerat en tydligare miljöbyggnadsprocess utifrån den genomarbetning som gjordes 2019. Denna process samt Projekteringskrav Miljö har arbetats in i det löpande arbetet på byggavdelningen. I skrivande stund har Gavlefastigheter 4 byggnader certifierade enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Ytterligare 4 byggnader är preliminärt certifierade och ett flertal projekt

är registrerade och befinner sig i olika faser av miljöbyggnadsprocessen. Under 2020 gjordes även en genomgång av förvaltningsrutiner och nya rutiner upprättades för att uppfylla kraven i senaste uppdateringen av Miljöbyggnad (3.1).

Transporter

Gavlefastigheter och Gavle Drift & Service arbetar på flera sätt med hållbara resor och transporter. Gavle Drift & Service har under 2020 startat upp arbetet med att införa en kommunal cykelpool. Planen är att cykelpoolen kommer tillhandahålla cyklar för alla kommunala verksamheter genom att erbjuda leasingavtal på ett liknande sätt som för den centraliserade fordonsflottan. Cykelpoolen planeras vara i drift under 2021.

Gavlefastigheter leder ett arbete med att ta fram Gröna Resplaner för Kultur och Bildningscentret (KBC) och för Hemlingborg. Arbetet sker i samverkan med andra kommunala bolag och sektorer och ska främja hållbara resor till och från dessa fastigheter. Gavlefastigheter arbetar även med hållbar skolmobilitet genom att öka barn och ungas deltagande i utformning av trafikmiljön på skolan och där är elevråden är ett viktigt forum. Gavlefastigheter och Gavle Drift & Service har under 2020 minskat antalet bilar i den interna bilpoolen till fem bilar och bilpoolen består nu också enbart av elbilar.

Möbelpool

Gavle Drift & Service ansvarar för att tillhandahålla en möbelpool för Gävle kommunkoncern. Hos Möbelpoolen kan kommunens verksamheter hämta och lämna begagnade möbler. Syftet med Möbelpoolen är att bidra till alla tre dimensioner av hållbar utveckling, ekonomisk, miljömässig och social. Med Möbelpoolen minskar Gävle kommunkoncern kostnaderna för möbler och minskar kommunkoncernens miljöpåverkan genom att möjliggöra återbruk. Verksamheten skapar också en god sysselsättning för personer med särskilda behov (se mer under social hållbarhet). Under andra halvåret 2020 har Möbelpoolen sparat 3 mkr och 80 ton koldioxid genom att återanvända möbler och inredning.

Social hållbarhet

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

Nolla Sabbet

Gavlefastigheters arbete med Nolla Sabbet syftar till en förbättrad skolmiljö med nollvision gällande skadegörelse och anlagda bränder. Gavlefastigheter vill att kommunens barn och ungdomar ska få en välmående skolgång i en trygg och snygg skola, med kraftigt förbättrade skolresultat och en gladare vardag. För att nå dit försöker Nolla Sabbet att upprätthålla en stark närvaro runtom i skolorna som gör oss till en naturlig del av barn- och ungdomars skolgång. Våra strategier består bland annat av föreläsningar, informationsspridning, att bygga relationer genom samtal och roliga aktiviteter samt användning av relevanta ambassadörer. Tillsammans med elever, föräldrar och lärare jobbar vi mot en framtid fri från skadegörelse.

Under 2020 anordnades bland annat organiserad spontanfotboll i Sättra en dag i veckan. Det resulterade i att ett sextiotal barn blev medlemmar i IK Sättra och de får därigenom en regelbunden aktivitet på sina fritider. Begagnade fotbollsskor samlades även in och delades ut till barn som behövde dessa och det var ett stort intresse både från givare och tagare. Liknande satsning gjordes även med barn- och ungdomsböcker.

Servicegrupper

Gavle Drift & Service erbjuder tillsammans med Arbetsmarknadsenheten (AME) arbetsplatser till personer med funktionsvariation. Vi har idag 18 medarbetare i tre servicegrupper som utifrån förmåga och förutsättningar utför enklare typer av service och skötselarbeten, arbetet kompletterar ordinarie verksamhet i bolaget. För alla är det hela mycket lyckat och uppskattat i vår egen verksamhet och hos våra kunder. Flera av medarbetarna har utvecklats mycket både i sitt arbete och i sin egen personliga utveckling.

Möbelpoolen

Möbelpoolen drivs idag i samarbete med EDV, Enheten för Daglig Verksamhet. EDV erbjuder sysselsättning enligt Lagen om Stöd och Service till vissa funktionshindrade (LSS) §9:10 personkrets 1 och 2. Målet är att sänka Gävle kommuns inköpskostnader och klimatpåverkan samt skapa arbetstillfällen för personer med särskilda behov. Möbelpoolen har under 2020 utfört bland annat följande:

- Färdigställt möbelportalen, www.mobelpoolen.gavledriftservice.se.
- Upphandlat 7 st leverantörer för inköp av begagnade möbler.
- Skapat logistikflöden för både inhämtning och utkörning av möbler.
- Skapat en funktion för inlämning av möbler.
- Skapat en funktion för förfrågningar om inköp av begagnade möbler.

Elev- och studentsamarbeten

Gavlia-koncernen arbetar för ett utvecklat samarbete med skolväsendet och arbetsmarknadsinstanser och därigenom möjliggöra för studenter och arbetssökande att lyckas med sin utbildning och komma in på arbetsmarknaden. Gavlia-koncernen samarbetar från grundskolenivå upp till högskolestudier och doktorandtjänster. Vi följer upp målet med indikatorn antal elev- och studentsamarbeten, för år 2020 är uppfyllnadsgraden 100 %.

Trossen

Trossen är ett långsiktigt koncept för samverkan mellan skola och arbetsliv inom privat och offentlig sektor där företag och organisationer följer en fadderklass under hela deras högstadietid. Trossen bidrar till samverkan och ger elever kunskap och motivation inför framtida arbetslivet. Gavlefastigheter blev under 2019 tilldelad en fadderklass i 7:an på Sofiedalskolan.

Praktisk arbetslivsorientering

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

Tekniksprånget

Tekniksprånget är ett praktikprogram för personer under 21 år med behörig att söka en ingenjörsutbildning. Under en fyra månaders heltidstjänst tar Gavlefastigheter emot en eller flera praktikanter som under handledning får prova på att arbeta som ingenjör. Gavlefastigheter gör detta som en del i att stärka framtida kompetensförsörjning och för att locka fler till branschen.

Samarbete med Högskola

Gavlefastigheter har ett nära samarbete med Högskolan i Gävle via exempelvis doktorander, examensarbeten, mentorskap och andra examinationsuppgifter. Detta bidrar till en förankring i arbetslivet för studenterna och ger arbetsplatsen värdefulla insikter och samarbeten. Under 2020 har Gavlefastigheter haft två doktorander från Högskolan i Gävle kopplat till Forskarskolan Reesbe som båda har försvarat sina licentiatavhandlingar med godkänt resultat. Båda dessa projekt är kopplade till energiområdet.

Under 2020 startades även en ny forskarskola upp som heter Future Proof Cities. Inom denna forskarskola har två doktorander anställts, en som utlånas till Gävle kommun vid övergripande planering och en som arbetar vid Gavlefastigheter. Future Proof Cities fokus är hållbar stadsutveckling och har både ingenjörer och beteendefrågor inom sitt program.

Två examensarbeten genomfördes under 2020 åt Byggavdelningen, utvärdering av grön betong och förutsättningar för cirkulär ekonomi vid rivning.

Personalrelaterade frågor

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

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

Friskvårdsbidrag och förmånscyklar

Under 2020 var nyttjandegraden av friskvårdsbidraget, helt eller delvis, på Gavlefastigheter 81,46 % och Gavle Drift & Service 72,23 %. Bidraget användes mestadels till styrke- och konditionsträning samt massage och andra behandlingar.

Utifrån Miljöstrategiska programmets mål att öka medborgarnas resor med hållbara transportmedel erbjuds medarbetarna inom Gavlia-koncernen förmånscykel mot bruttolöneavdrag. Flera medarbetare har tecknat avtal och ett antal av dem cyklar till och från arbetet året om.

Respekt för mänskliga rättigheter

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

Värdegrundsarbete

Gavlia-koncernen arbetar för att vara en verksamhet fri från diskriminering där alla medarbetare och kunder behandlas likvärdigt och med respekt. Det är också av stor vikt att våra lokaler och utemiljöer utformas så att ingen exkluderas. Alla bolag inom Gavlia-koncernen är HBTQ-certifierade. I samband med detta har en koncerngemensam värdegrund arbetats fram som har sin utgångspunkt i Gävle kommunkoncerns värdeord. Gavlia-koncernens värdegrund består av gemenskap, ansvar, respekt och engagemang. Under 2020 har alla avdelningar arbetat med värdegrunden i vardagen och på APT eller liknande med material som värdegrundsgruppen arbetat fram.

Gavlia-koncernen arbetar också utifrån en likabehandlingsplan med målet att ingen medarbetare ska utsättas för någon form av trakasserier. I planen finns förebyggande och främjande åtgärder som Gavlia-koncernen aktivt arbetar med för att motverka diskriminering.

Motverkande av korrupcion

I Gävle kommunkoncern arbetar vi på medborgarnas uppdrag och i deras intresse. Demokrati, rättssäkerhet och effektivitet är grundläggande värden för all offentlig verksamhet. Gavlia-koncernen har därför ett särskilt ansvar för att förhindra jäv samt givande och tagande av muta inom vår verksamhet.

För Gavlia är det av största vikt att vi följer riktlinjerna och minimerar riskerna att utsättas för otillbörlig

påverkan eller att påverka andra på samma sätt. Ytterst är det Gävleborna som måste känna förtroende för vår verksamhet. Gavlia-koncernen utgörs av offentligt ägda bolag och omfattas därför av lagen om offentlig upphandling och offentlighetsprincipen. Kommunkoncernens etiska riktlinjer är ett stöd och vägledning i hur koncernen ska agera i olika relationer med privata och offentliga aktörer. Riktlinjerna omfattar även styrelse, företagsledning, anställda och uppdragstagare.

Riskregister

Miljö

Förändrat klimat och extrema väderhändelser

Konsekvens: Värmeböljor, Översvämningar, torka, bränder, vattenbrist, snökanon.

Hantering och kommentar: Krishanteringsplan, projekteringsanvisningar, Miljöbyggnad.

Skadliga konstruktioner samt föroreningar i mark och byggnader

Konsekvens: Fuktskador, PCB/asbest, spridning till omgivning, påverkan på inomhusmiljö.

Hantering och kommentar: Projekteringsanvisningar, underhållsplaner, inventeringar och åtgärdsplaner. Markundersökningar vid behov.

Kemiska ämnen byggs in i byggnader

Konsekvens: Kemikalier som påverkar hyresgäster och medarbetare negativt.

Hantering och kommentar: Användning av Byggvarubedömningen i alla byggprojekt.

Kemikalieolycka i byggnader

Konsekvens: Utsläpp till mark/vatten eller medarbetare skadas.

Hantering och kommentar: Rutin för kemikaliehantering, arbetsmiljöronder med tema kemikalier.

Brand

Konsekvens: Släckvatten sprider föroreningar till miljön. Medarbetare och hyresgäster kan skadas.

Ekonomiska konsekvenser.

Hantering och kommentar: Stötta verksamheternas SBA-arbete. Projekteringskrav utifrån brand och säkerhet.

Driftstörningar, eftersatt underhåll

Konsekvens: Sekundärskador på objekt. Missnöjda hyresgäster.

Hantering och kommentar: Planerat underhåll och avhjälpande underhåll.

Oförutsedda samhällshändelser

Konsekvens: Viktiga samhällsfunktioner kan slås ut såsom el-, värme- och vattenförsörjning.

Hantering och kommentar: Krishanteringsplan.

Sociala förhållanden

Skadegörelse

Konsekvens: Otrygghet. Ekonomiska konsekvenser.

Hantering och kommentar: "Nolla Sabbet".

Olycksfall med barn eller annan hyresgäst

Konsekvens: Människor skadas. Arbetsgivaren upplevs som ansvarslös.

Hantering och kommentar: Kontinuerlig dialog med hyresgäst angående förebyggande anpassningar, avvikelshantering.

Personal

Kompetensförsörjning

Konsekvens: Långvarig stress på grund av för låg bemanning. Skada av arbetsgivarvarumärket. Beroende av servicegrupper.

Hantering och kommentar: Rekryteringsprocess och val av kanaler. Anställningsvillkor och förmåner.

Kartlägga grundbemanning.

Olycksfall

Konsekvens: Människor skadas. Arbetsgivaren upplevs som ansvarlös.

Hantering och kommentar: SAM, Rutin vid arbetsskada och tillbud.

Hot & våld

Konsekvens: Otrygg arbetsplats/ arbetsmiljö. Risk för skador.

Hantering och kommentar: SAM, Rutin vid arbetsskada och tillbud.

Ensamarbete

Konsekvens: Otrygga arbetsvillkor. Risk för skador.

Hantering och kommentar: SAM, Rutin vid arbetsskada och Tillbud.

Mänskliga rättigheter

Fastigheterna är inte anpassade till alla

Konsekvens: Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivarvarumärket.

Hantering och kommentar: HBTQ-handlingsplan, projekteringsanvisningar.

Arbetsmiljön är inte jämställd

Konsekvens: Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivarvarumärket.

Hantering och kommentar: Likabehandlingsplan, SAM.

Korruption

Mutor, jävsituation, lagbrott

Konsekvens: Skadat arbetsgivarvarumärke, straffpåföljd.

Hantering och kommentar: Riktlinjer för mutor och beskattningar, värderingsarbete, anmälan om bisysslor.

Kartellbildning, maktmissbruk

Konsekvens: Ökad kostnad.

Hantering och kommentar: Revisioner, transparens.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2020	2019	2018	2017	2016
Totala intäkter	652 557	686 309	688 215	628 925	706 936
Resultat efter finansiella poster	491	6 337	5 857	13 194	25 539
Balansomslutning	3 793 247	3 653 532	3 402 396	3 237 584	2 916 022
Antal anställda (st)	168	171	174	163	149
Kassalikviditet (%) 1)	77	166	71	144	113
Soliditet (%)	32	34	27	29	25
Avkastning på totalt kapital (%)	1	1	1	2	2
Vakansgrad, kommunala lokaler (%)	0,91	1,40	0,40	0,50	1,40

Moderbolaget	2020	2019	2018	2017	2016
Totala intäkter	590 678	591 483	567 353	526 306	527 080
Resultat efter finansiella poster	4 104	5 980	6 029	2 072	28 549
Balansomslutning	3 738 872	3 586 308	3 295 862	3 038 689	2 780 429
Antal anställda (st)	57	59	57	54	67
Kassalikviditet (%) 2)	68	148	62	171	85
Direktavkastning (%)	7	7	7	6	8
Soliditet (%)	32	33	27	30	26
Avkastning på totalt kapital (%)	1	1	1	1	2
Vakansgrad kommunala lokaler (%)	1	1	0	0	1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

1) Outnyttjad kreditlimit 2020 uppgår till 363 mkr (550 mkr) av totalt beviljad kredit om 731 mkr (550 mkr).

2) Outnyttjad kreditlimit 2020 uppgår till 332 mkr (500 mkr) av totalt beviljad kredit om 700 mkr (500 mkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	952 372 289
årets förlust	-3 641 500
	948 730 789

disponeras så att	
i ny räkning överföres	948 730 789

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

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	639 391	675 999
Aktiverat arbete för egen räkning	2	5 174	4 963
Övriga rörelseintäkter	2	7 993	5 347
Summa rörelsens intäkter		652 558	686 309
Rörelsens kostnader			
Entreprenadkostnader och köpta tjänster		-73 224	-105 366
Övriga externa kostnader	3, 5	-231 081	-250 121
Personalkostnader		-99 910	-100 143
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 649	-173 086
Övriga rörelsekostnader	7	-9 773	-13 575
Summa rörelsens kostnader		-618 637	-642 290
Rörelseresultat		33 921	44 019
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 430	-37 683
Summa resultat från finansiella poster		-33 430	-37 682
Resultat efter finansiella poster		491	6 337
Bokslutsdispositioner		10 000	0
Skatt på årets resultat	9	-6 779	-10 512
Årets resultat		3 712	-4 175
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 712	-4 175

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	40 895	37 552
Förvaltningsfastigheter	11	3 129 636	2 952 300
Investeringar i annans fastighet	12	2 542	3 096
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	9 731	7 362
Inventarier, verktyg och installationer	14	214 367	196 510
Pågående nyanläggningar	15	318 577	342 178
Summa materiella anläggningstillgångar		3 715 748	3 538 998

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	473	473
Andra långfristiga fordringar	19	11 395	1 186
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 868	1 660

Summa anläggningstillgångar **3 727 616** **3 540 658**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		3 699	4 326
Summa varulager mm		3 699	4 326

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 391	3 168
Fordringar hos Gävle kommun		16 318	34 258
Koncernkonto Gävle kommun		24 136	48 409
Fordringar hos koncernföretag		10 375	0
Aktuella skattefordringar		8 104	2 627
Övriga kortfristiga fordringar		316	2 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	20 062	18 081
Summa kortfristiga fordringar		80 702	108 548

Summa omsättningstillgångar **84 401** **112 874**

SUMMA TILLGÅNGAR **3 812 017** **3 653 532**

Koncernens	Not	2020-12-31	2019-12-31
Balansräkning			
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		140 000	140 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 095 000	1 095 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-8 114	-11 825
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 226 886	1 223 175
Summa eget kapital		1 226 886	1 223 175
Avsättningar	24		
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 578	1 543
Avsättningar för uppskjuten skatt		32 626	25 839
Övriga avsättningar		686	686
Summa avsättningar		34 890	28 069
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		31 236	34 457
Skulder till Gävle kommun	25	1 941 560	1 972 476
Summa långfristiga skulder		1 972 796	2 006 933
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit Gävle kommun	25	368 437	0
Skulder till kreditinstitut		8 328	0
Leverantörsskulder		60 439	77 090
Skulder till Gävle kommun	25	104 977	297 369
Skulder till koncernföretag		7 194	0
Övriga skulder		15 316	9 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	12 754	11 539
Summa kortfristiga skulder		577 445	395 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 812 017	3 653 532

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	140 000	795 000	-7 650	927 350
Aktieägartillskott		300 000		300 000
Årets resultat			-4 175	-4 175
Utgående eget kapital 2019-12-31	140 000	1 095 000	-11 825	1 223 175
Årets resultat			3 712	3 712
Utgående eget kapital 2020-12-31	140 000	1 095 000	-8 113	1 226 887

Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		33 921	44 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	27	213 100	184 217
Erhållen ränta		0	1
Erlagd ränta		-39 151	-37 011
Betald skatt		-5 470	-7 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		202 399	183 343
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		626	-746
Förändring kundfordringar		1 777	-1 370
Förändring av kortfristiga fordringar		41 547	-26 103
Förändring leverantörsskulder		-16 651	3 239
Förändring av kortfristiga skulder		373 181	92 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten		602 879	250 720
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 343	13 317
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-392 158	-486 873
Avyttring dotterföretag		0	2 282
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-10 730	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		521	613
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-400 023	-470 660
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		135 927	184 613
Amortering av lån		-338 782	-264 726
Erhållna aktieägartillskott		0	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-202 855	219 887
Årets kassaflöde		0	-54
Likvida medel vid årets början		0	54
Likvida medel vid årets slut		0	0

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3, 4	581 520	584 791
Aktiverat arbete för egen räkning	2	5 174	4 963
Övriga rörelseintäkter	2	3 986	1 727
Summa rörelsens intäkter		590 680	591 481
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-311 671	-330 824
Personalkostnader	6	-39 563	-38 162
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 508	-165 395
Övriga rörelsekostnader	7	-9 693	-13 521
Summa rörelsens kostnader		-553 435	-547 902
Rörelseresultat		37 245	43 579
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 140	-37 600
Summa resultat från finansiella poster		-33 140	-37 599
Resultat efter finansiella poster		4 105	5 980
Bokslutsdispositioner	8	-2 900	-15 000
Skatt på årets resultat	9	-4 846	-6 987
Årets resultat		-3 641	-16 007

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	40 895	37 552
Förvaltningsfastigheter	11	3 129 636	2 952 300
Investeringar i annans fastighet	12	2 449	3 096
Inventarier, verktyg och installationer	14	174 309	161 604
Pågående nyanläggningar	15	318 577	342 178
Summa materiella anläggningstillgångar		3 665 866	3 496 730

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	16	11 100	11 100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	473	473
Uppskjutna skattefordringar	18	0	2 639
Andra långfristiga fordringar	19	11 395	1 186
Summa finansiella anläggningar		22 968	15 398

Summa anläggningstillgångar **3 688 834** **3 512 128**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		1 321	2 021
Summa varulager mm		1 321	2 021

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		978	2 810
Fordringar hos Gävle kommun	20	2 666	5 463
Koncernkonto Gävle kommun		0	42 848
Fordringar hos koncernföretag	20	21 648	3 127
Aktuella skattefordringar		7 665	1 255
Övriga kortfristiga fordringar		232	1 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	15 525	14 727
Summa kortfristiga fordringar		48 714	72 157

Summa omsättningstillgångar **50 035** **74 178**

SUMMA TILLGÅNGAR **3 738 869** **3 586 306**

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		140 000	140 000
Reservfond		5 373	5 373
Summa bundet eget kapital		145 373	145 373
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		952 372	968 380
Årets resultat		-3 641	-16 007
Summa fritt eget kapital		948 731	952 373
Summa eget kapital		1 094 104	1 097 746
Obeskattade reserver	23	137 640	129 140
Avsättningar	24		
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser		1 578	1 543
Uppskjutna skatter	18	2 214	0
Summa avsättningar		3 792	1 543
Långfristiga skulder			
Skulder till Gävle kommun	25	1 941 560	1 972 476
Summa långfristiga skulder		1 941 560	1 972 476
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55 790	60 743
Skulder till Gävle kommun	25	103 592	295 705
Checkräkningskredit Gävle kommun	25	368 437	0
Skulder till koncernföretag		16 900	16 966
Övriga kortfristiga skulder		10 608	5 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	6 446	6 014
Summa kortfristiga skulder		561 773	385 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 738 869	3 586 306

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv. fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	140 000	5 373	668 380	813 753
Aktieägartillskott			300 000	300 000
Årets resultat			-16 007	-16 007
Utgående eget kapital 2019-12-31	140 000	5 373	952 372	1 097 746
Årets resultat			-3 642	-3 642
Utgående eget kapital 2020-12-31	140 000	5 373	948 731	1 094 104

Aktiekapitalet består av 280 000 st med kvotvärde 500 kr.

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		37 244	43 580
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	202 236	177 128
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-38 861	-36 929
Betald skatt		-6 402	-7 309
Resultat efter finansiella poster		194 217	176 470
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		700	-905
Förändring av kundfordringar		1 831	-375
Förändring av kortfristiga fordringar		38 021	-26 496
Förändring av leverantörsskulder		-4 953	-4 464
Förändring av kortfristiga skulder		359 692	-86 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten		589 508	57 657
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-371 337	-451 398
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	10 349
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-10 730	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		521	613
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-381 546	-440 436
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		120 000	155 000
Amortering av lån		-327 962	-72 221
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		0	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-207 962	382 779
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Gavlefastigheter Gävle kommun ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för lämnade rabatter.

Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar och som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	80 år
Byggnad ute (tak och fasad)	40 år
Byggnad inne (vägg, tak, golv)	20 år
Stadigvarande inventarier (kök, WC/badrum, läktare)	20 år
Installationer (el, IT, VVS, ventilation, styr och reg.)	20 år
Övrigt (konsultkostnader, myndighetsavg etc)	20 år
Markanläggningar för kommersiell verksamhet	10-20 år
Markanläggningar för kommunal verksamhet	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet och värdenedgången bedöms som bestående skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde.

Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att bolaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker till anskaffningsvärde.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Finansiella fordringar

Finansiella fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt redovisas inledningsvis till verkligt värde minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Likvida medel

Företagets likvida medel redovisas på separat koncernkonto. I kassaflödesanalysen ingår årets förändring i likvida medel i raderna förändring i rörelsekapitalet.

Leasingavtal

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimi-leaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen, då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning respektive upp- och nedskrivning av fastigheter.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda

Ersättningar efter avslutad anställning:

I Gavlefastigheter och dess dotterbolag förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget redovisar såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. I bägge planerna betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Huvuddelen av bolagets pensionsförpliktelser täcks genom att försäkring tecknats hos försäkringsföretag. Vissa smärre pensionsåtaganden har inte säkerställts genom försäkring. Kapitalvärdet för dessa utgörs av nuvärdet för framtida förpliktelser och beräknas enligt aktuariella grunder. Kapitalvärdet redovisas som avsättning i balansräkningen. Övriga pensionskostnader belastar rörelseresultatet.

Ersättningar vid uppsägning:

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. De redovisade kassaflödena omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Eventualförpliktelser

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Direktavkastning

Rörelseresultat med tillägg för av- och nedskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Vakansgrad

Outhyrd lokalyta i förhållande till total uthyrningsbar lokalyta.

Not 2 Fördelning rörelsens intäkter

Koncernen

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Hyor kommersiella fastigheter	11 748	14 155
Hyor kommunala fastigheter	536 746	534 826
Övriga intäkter	20 710	32 840
Fordons- och maskinhyror	21 285	19 358
Försäljning av verksamhet och entreprenad	48 901	74 819
	639 390	675 998
Aktiverat arbete för egen räkning		
Aktiverat arbete för egen räkning	5 174	4 963
	5 174	4 963

Övriga rörelseintäkter

Realisationsvinster	1 358	3 439
Erhållna statliga bidrag	4 463	0
Övriga ersättningar	2 173	1 908
	7 994	5 347

Totala intäkter **652 557** **686 309**

Moderbolaget

2020-01-01 **2019-01-01**
-2020-12-31 **-2019-12-31**

I nettoomsättningen ingår intäkter från

Hyror kommersiella fastigheter	11 748	14 155
Hyror kommunala fastigheter	541 883	541 019
Övriga intäkter	27 887	29 619
	581 518	584 793

Aktiverat arbete för egen räkning

Aktiverat arbete för egen räkning	5 174	4 963
	5 174	4 963

Övriga rörelseintäkter

Realisationsvinster	0	1 727
Erhållna statliga bidrag	3 986	0
	3 986	1 727

Totala intäkter **590 678** **591 483**

Not 3 Operationell leasing

Koncernen

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

2020-01-01 **2019-01-01**
-2020-12-31 **-2019-12-31**

Förfaller till betalning inom ett år	79 600	96 000
	79 600	96 000

Leasingkostnader och leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår under året enligt nedan. Operationella leasingintäkter avser Gavlefastigheters hyresintäkter.

Leasingkostnader **82 556** **94 152**

Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs (avser Gavlefastigheters hyresintäkter)	-566 975	-566 785
--	----------	----------

Moderbolaget

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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Förfaller inom ett år	76 100	90 000
	76 100	90 000

Leasingkostnader och leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår under året enligt nedan. Operationella leasingintäkter avser Gavlefastigheters hyresintäkter.

Leasingkostnader	77 058	91 570
Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs (avser Gavlefastigheters hyresintäkter)	-553 454	-554 989

Not 4 Transaktioner med koncernföretag

Koncernen

Med koncernföretag avses företagen i Gävle Stadshus AB - koncernen.

	2020-12-31	2019-12-31
Andel av årets inköp/försäljning av koncernföretag i förhållande till totala inköp/försäljning	%	%
Inköp av koncernföretag i förhållande till totala inköp (%)	24,00	22,00
Försäljning av koncernföretag i förhållande till total försäljning (%)	4,00	2,00

Moderbolaget

Med koncernföretag avses företagen i Gävle Stadshus AB - koncernen.

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Inköp av varor och tjänster		
Gävle Stadshus AB - koncernen	171 095	183 340
	171 095	183 340
Försäljning av varor och tjänster		
Gävle Stadshus AB - koncernen	24 485	12 969
	24 485	12 969

Andel av årets inköp/försäljning av koncernföretag i förhållande till totala inköp/försäljning

	%	%
Inköp av koncernföretag i förhållande till totala inköp (%)	55,00	55,00
Försäljning av koncernföretag i förhållande till total försäljning (%)	4,00	2,00

Not 5 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	205	206
	205	206
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	160	185
	160	185

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	153	153
	153	153
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	160	185
	160	185

Not 6 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	56	61
Män	112	110
	168	171
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	781	765
Verkställande direktör	1 979	2 575
Övriga anställda	68 049	64 539
	70 809	67 879
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	21 818	23 027
Pensionskostnader för verkställande direktör	539	652
Pensionskostnader för övriga anställda	4 044	5 663
	26 401	29 342
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	97 210	97 221
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	13 %	11 %
Andel män i styrelsen	88 %	89 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	42 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	58 %

Moderbolaget

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	33	35
Män	24	24
	57	59
Löner och andra ersättningar		
Styrelsen	781	765
Verkställande direktör	1 390	1 344
Övriga anställda	25 278	23 219
	27 449	25 328
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 349	8 475
Pensionskostnader verkställande direktör	397	333
Pensionskostnader övriga anställda	1 868	1 932
	10 614	10 740

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	38 063	36 068
--	---------------	---------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	71 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	29 %

Avtal om avgångsvederlag

Med verkställande direktör har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 12 månadslöner.

Not 7 Övriga rörelsekostnader

Koncernen

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Förlust försäljning	81	54
Utrangeringar vid komponentbyte	9 693	13 521
	9 774	13 575

Moderbolaget

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Utrangering vid komponentbyte	9 693	13 521
	9 693	13 521

Not 8 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	0	-7 500
Erhållna koncernbidrag	10 000	0
Lämnade koncernbidrag	-4 400	0
Skillnad mellan skattemässiga och redovisad avskrivning	-8 500	-7 500
	-2 900	-15 000

Not 9 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	8	-5 316
Uppskjuten skatt	-6 787	-5 196
Totalt redovisad skatt	-6 779	-10 512

Avstämning av effektiv skatt

	2020-01-01 -2020-12-31		2019-01-01 -2019-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		10 491		6 337
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-2 245	21,40	-1 356
Ej avdragsgilla kostnader	128,06	-13 435	138,98	-8 807
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	69,70	-7 312	125,41	-7 947
Andra skattemässiga justeringar	-201,76	21 166	-153,23	9 710
Ej skattepliktiga intäkter				370
Temporära skillnader anläggningstillgångar	47,54	-4 987	28,90	-1 832
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag				7
Ej bokförd skatt på underskottsavdrag				-2
Skatt på grund av ändrad taxering	-0,07	8	5,03	-319
Schablonskatt på periodiseringsfond	0,41	-44	0,57	-36
Övrigt	-0,67	70	4,73	-300
Redovisad effektiv skatt	64,62	-6 779	165,87	-10 512

Moderbolaget

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	8	-5 156
Uppskjuten skatt	-4 854	-1 832
		0
Totalt redovisad skatt	-4 846	-6 988

Avstämning av effektiv skatt

	2020-01-01 -2020-12-31		2019-01-01 -2019-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 204		-9 020
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-258	21,40	1 930
Ej avdragsgilla kostnader		-11 225		-7 594
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar		-7 312		-7 947
Andra skattemässiga justeringar		18 972		8 435
Ej skattepliktiga intäkter		0		370
Temporära skillnader anläggningstillgångar		-4 987		-1 832
Skatt på grund av ändrad taxering		8		-319
Schablonskatt på periodiseringsfond		-38		-31
Övrigt		-5		
Redovisad effektiv skatt	402,36	-4 846	-77,46	-6 987

Not 10 Byggnader och mark

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 733	108 491
Omklassificeringar	5 056	0
Genom försäljning av dotterbolag	0	-63 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 789	44 732
Ingående avskrivningar	-7 181	-6 513
Årets avskrivningar	-1 713	-2 109
Genom försäljningar av dotterbolag	0	1 441
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 894	-7 181
Utgående redovisat värde	40 895	37 551
Bokfört värde byggnader	39 545	36 202
Bokfört värde mark	1 350	1 350
	40 895	37 552

Bolaget skiljer på rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter. Rörelsefastigheter, fastigheter som används i rörelse, klassificeras som Byggnader och mark i balansräkningen. Fastigheter som bolaget äger i syfte att generera hyresinkomster och värdeökning klassificeras som Förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 733	44 733
Omklassificeringar	5 056	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 789	44 733
Ingående avskrivningar	-7 181	-5 613
Årets avskrivningar	-1 713	-1 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 894	-7 181
Utgående redovisat värde	40 895	37 552
Bokfört värde byggnader	39 545	36 202
Bokfört värde mark	1 350	1 350
	40 895	37 552

Bolaget skiljer på rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter. Rörelsefastigheter, fastigheter som används i rörelse, klassificeras som Byggnader och mark i balansräkningen. Fastigheter som bolaget äger i syfte att generera hyresinkomster och värdeökning klassificeras som Förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 848 139	3 482 440
Inköp	18 596	15 606
Försäljningar/utrangeringar	-16 482	-33 724
Omklassificeringar	336 186	383 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 186 439	3 848 139
Ingående avskrivningar	-881 914	-754 427
Försäljningar/utrangeringar	7 676	12 152
Årets avskrivningar	-146 180	-139 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 020 418	-881 913
Ingående nedskrivningar	-13 925	-9 984
Årets nedskrivningar	-22 460	-3 941
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-36 385	-13 925
Utgående redovisat värde	3 129 636	2 952 301
Bokfört värde byggnader	2 881 223	2 713 715
Bokfört värde mark	248 413	238 585
	3 129 636	2 952 300

Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighetsbestånd kan delas in i två verksamhetsområden. Ett med kommunala hyresgäster, som står för ca 99 % av total uthyrningsbar yta, samt ett med övriga hyresgäster, det kommersiella verksamhetsområdet. För den kommunala delen gäller principen självkostnadsprissättning vilket innebär att hyresmodellen vart tredje år revideras mot förvaltningarna inom Gävle kommun. I samband med detta tecknas nya treåriga hyresavtal med förvaltningarna inom Gävle kommun. Det bokförda värdena på fastigheterna kan därmed försvaras med det treåriga hyreskontraktet som säkerhet.

De kommersiella fastigheterna värderas post för post. Vid kontrollvärdering tillämpas FAR:s rekommendation om avkastningsvärde. Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida driftnetto (före administration, räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet. Vid beräkning av driftnetto räknas intäkterna på framtida hyresintäkter utifrån avtal samt uppskattningar av framtida intäkter på idag vakanta lokaler. Vid beräkningen av kostnaderna används både genomsnittliga verkliga kostnader (fem senaste åren) för varje enskild fastighet samt även branschspecifika nyckeltal.

De årliga driftnettona och restvärdet diskonteras till värdetidpunkten med en kalkylränta som motsvarar marknadens krav på total avkastning för den aktuella typen av fastighet. I kalkyl-räntan ingår en riskfri realränta, kompensation för inflationsförväntningar samt ett riskpåslag som är varierande för olika fastighetstyper och geografiska delmarknader.

Verkligt värde på koncernens förvaltningsfastigheter överstiger bokfört värde.

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 848 139	3 482 440
Inköp	18 596	15 606
Försäljningar/utrangeringar	-16 482	-33 724
Omklassificeringar	336 186	383 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 186 439	3 848 139
Ingående avskrivningar	-881 914	-754 427
Försäljningar/utrangeringar	7 676	12 152
Årets avskrivningar	-146 180	-139 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 020 418	-881 913
Ingående nedskrivningar	-13 925	-9 984
Årets nedskrivningar	-22 460	-3 941
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-36 385	-13 925
Utgående redovisat värde	3 129 636	2 952 301
Bokfört värde byggnader	2 881 223	2 713 715
Bokfört värde mark	248 413	238 585
	3 129 636	2 952 300

Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighetsbestånd kan delas in i två verksamhetsområden. Ett med kommunala hyresgäster, som står för ca 99 % av total uthyrningsbar yta, samt ett med övriga hyresgäster, det kommersiella verksamhetsområdet. För den kommunala delen gäller principen självkostnadsprissättning vilket innebär att hyresmodellen vart tredje år revideras mot förvaltningarna inom Gävle kommun. I samband med detta tecknas nya treåriga hyresavtal med förvaltningarna inom Gävle kommun. Det bokförda värdena på fastigheterna kan därmed försvaras med det treåriga hyreskontraktet som säkerhet.

De kommersiella fastigheterna värderas post för post. Vid kontrollvärdering tillämpas FAR:s rekommendation om avkastningsvärde. Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida driftnetto (före administration, räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet. Vid beräkning av driftnetto räknas intäkterna på framtida hyresintäkter utifrån avtal samt uppskattningar av framtida intäkter på idag vakanta lokaler. Vid beräkningen av kostnaderna används både genomsnittliga verkliga kostnader (fem senaste åren) för varje enskild fastighet samt även branschspecifika nyckeltal.

De årliga driftnettona och restvärdet diskonteras till värdetidpunkten med en kalkylränta som motsvarar marknadens krav på total avkastning för den aktuella typen av fastighet. I kalkyl-räntan ingår en riskfri realränta, kompensation för inflationsförväntningar samt ett riskpåslag som är varierande för olika fastighetstyper och geografiska delmarknader.

Verkligt värde på koncernens förvaltningsfastigheter överstiger bokfört värde.

Not 12 Investeringar i annans fastighet

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 788	6 788
Inköp	102	0
Försäljningar/utrangeringar	-562	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 328	6 788
Ingående avskrivningar	-3 164	-2 851
Försäljningar/utrangeringar	206	0
Årets avskrivningar	-299	-314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 257	-3 165
Ingående nedskrivningar	-527	-527
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-527	-527
Utgående redovisat värde	2 544	3 096

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 788	6 788
Försäljningar/utrangeringar	-562	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 226	6 788
Ingående avskrivningar	-3 164	-2 851
Försäljningar/utrangeringar	206	0
Årets avskrivningar	-290	-314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 248	-3 165
Ingående nedskrivningar	-527	-527
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-527	-527
Utgående redovisat värde	2 451	3 096

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 455	14 087
Inköp	4 674	4 765
Försäljningar/utrangeringar	-2 008	-500
Omklassificeringar	0	0
Genom försäljning av dotterbolag	0	-2 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 121	15 455
Ingående avskrivningar	-8 093	-7 949
Försäljningar/utrangeringar	1 796	260
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-2 092	-1 589
Genom försäljning av dotterbolag	0	1 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 389	-8 094
Utgående redovisat värde	9 732	7 361

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	320 171	244 755
Inköp	16 189	31 131
Försäljningar/utrangeringar	-2 799	-3 164
Omklassificeringar	34 956	48 267
Genom försäljning av dotterbolag	0	-818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 517	320 171
Ingående avskrivningar	-123 649	-99 904
Försäljningar/utrangeringar	1 416	1 523
Årets avskrivningar	-31 561	-25 483
Genom försäljning av dotterbolag	0	215
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 794	-123 649
Ingående nedskrivningar	-12	0
Årets nedskrivningar	-343	-12
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-355	-12
Utgående redovisat värde	214 368	196 510

Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med redovisat värde om 39 171 997 kr per 2020-12-31 och 34 456 820 kr per 2019-12-31.

Under övriga kort- respektive långfristiga skulder i koncernen redovisas nuvärdet av framtida betalningar avseende skuldförda finansiella leasingförpliktelser.

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	277 991	229 484
Inköp	144	1 364
Försäljningar/utrangeringar	-704	-1 125
Omklassificeringar	34 956	48 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 387	277 990
Ingående avskrivningar	-116 375	-97 006
Försäljningar/utrangeringar	174	553
Årets avskrivningar	-21 522	-19 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 723	-116 376
Ingående nedskrivningar	-12	0
Årets nedskrivningar	-343	-12
	0	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-355	-12
Utgående redovisat värde	174 309	161 602

Not 15 Pågående nyanläggningar

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	342 178	340 349
Under året nedlagda kostnader	352 598	434 428
Under året genomförda omfördelningar	-376 198	-432 084
Genom försäljning av dotterbolag	0	-515
	318 578	342 178

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	342 178	339 834
Under året nedlagda kostnader	352 598	434 428
Under året genomförda omfördelningar	-376 198	-432 084
	318 578	342 178

Not 16 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Gavlia AB	100%	11 100
Gavlia AB heläger i sin tur ett dotterbolag:	100%	
Gavle Drift & Service AB	100%	
		11 100
	Org.nr	Säte
Gavlia AB	556983-2032	Gävle
Gavle Drift & Service AB	556935-6875	Gävle

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 100 000	11 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 100 000	11 100 000
Utgående redovisat värde	11 100 000	11 100 000

JH

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575	575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	575	575
Ingående nedskrivningar	-102	-102
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-102	-102
Utgående redovisat värde	473	473

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575	575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	575	575
Ingående nedskrivningar	-102	-102
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-102	-102
Utgående redovisat värde	473	473

Not 18 Uppskjutna skatter

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	137	0
Anläggningstillgångar	0	2 639
	137	2 639
Uppskjutna skatteskulder		
Anläggningstillgångar	-2 348	0
Övriga temporära skillnader	-30 415	-28 478
	-32 763	-28 478
Totalsumma	-32 626	-25 839

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	134	0
Anläggningstillgångar	0	2 639
	134	2 639
Uppskjutna skatteskulder		
Anläggningstillgångar	-2 348	0
	-2 348	0
Total summa	-2 214	2 639

Not 19 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 186	1 800
Tillkommande fordringar	10 730	0
Avgående fordringar	-521	-614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 395	1 186
Utgående redovisat värde	11 395	1 186

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 186	1 800
Tillkommande fordringar	10 730	0
Avgående fordringar	-521	-613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 395	1 187
Utgående redovisat värde	11 395	1 187

Not 20 Transaktioner med Gävle kommun och koncernföretag, rörelsefordringar och skulder

Moderbolaget

I tabellerna nedan anges fordringar/skulder från försäljning/inköp av varor/tjänster.

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga fordringar		
Gävle Stadshus AB - koncernen	11 648	2 943
Gävle kommun	2 666	5 647
	14 314	8 590
Övriga kortfristiga fordringar		
Gävle kommun koncernkonto	0	42 848
	0	42 848
Leverantörsskulder		
Gävle Stadshus AB - koncernen	3 608	11 567
Gävle kommun	293	1 677
	3 901	13 244
Kortfristiga skulder		
Gävle Stadshus AB - koncernen	12 500	5 399
Gävle kommun	103 592	294 028
	116 092	299 427
Övriga kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit Gävle kommun	368 437	0
Utgående balans	368 437	0
Lån från Gävle kommun		
Ingående balans	1 972 476	2 075 438
Erhållna lån	120 000	155 000
Amortering av lån	-120 000	-50 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-30 916	-207 962
Utgående balans	1 941 560	1 972 476

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	14 725	15 221
Övriga förutbetalda kostnader	5 337	2 860
	20 062	18 081

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	14 725	14 727
Övriga förutbetalda kostnader	800	
	15 525	14 727

Not 22 Förslag till disposition av resultatet

Moderbolaget

	2020-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	952 372
årets förlust	-3 642
	948 731
disponeras så att i ny räkning överföres	948 731

Not 23 Obeskattade reserver

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	101 990	93 490
Periodiseringsfond 2015	8 250	8 250
Periodiseringsfond 2016	8 500	8 500
Periodiseringsfond 2017	1 400	1 400
Periodiseringsfond 2018	10 000	10 000
Periodiseringsfond 2019	7 500	7 500
	137 640	129 140

Not 24 Avsättningar

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	1 543	1 929
Årets förändring	35	-386
	1 578	1 543

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	1 543	1 605
Årets förändring	35	-62
	1 578	1 543

Not 25 Skulder till Gävle kommun

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder till Gävle kommun	1 941 560	1 972 476
	1 941 560	1 972 476
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder till Gävle kommun	30 916	207 962
Övriga skulder Gävle kommun	74 061	88 044
	104 977	296 006
Summering räntebärande skulder		
UB långfristiga räntebärande skulder	1 941 560	1 972 476
UB kortfristiga räntebärande skulder	30 916	207 962
	1 972 476	2 180 438
Förfallotidpunkter		
Inom två till fem år	730 000	705 000
Överstigande fem år	987 476	60 000
	1 717 476	765 000

Räntekostnaderna för året uppgår till 33 mkr (37 mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 1,45% (1,72%). Den övervägande delen av låne utgörs av lån till fast ränta.

Koncernens limit uppgår till 730 mkr.

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder till Gävle kommun	1 941 560	1 972 476
	1 941 560	1 972 476
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder till Gävle kommun	30 916	207 962
Övriga skulder Gävle kommun	72 676	87 743
	103 592	295 705

Summering räntebärande skulder

UB långfristiga räntebärande skulder	1 941 560	1 972 476
UB kortfristiga räntebärande skulder	30 916	207 962
	1 972 476	2 180 438

Förfallotidpunkter

Inom två till fem år	730 000	705 000
Överstigande fem år	987 476	60 000
	1 717 476	765 000

Räntekostnaderna för året uppgår till 33 mkr (37 mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 1,45% (1,72%). Den övervägande delen av låne utgörs av lån till fast ränta.

Bolagets limit uppgår till 700 mkr för checkkrediten.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 368	1 748
Upplupna löner	74	104
Upplupna semesterlöner	4 007	3 287
Upplupna sociala avgifter	1 282	1 066
Pension	2 619	2 517
Övriga poster	3 406	4 181
	12 756	12 903

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 368	1 748
Upplupna löner	6	20
Upplupna semesterlöner	1 865	1 366
Upplupna sociala avgifter	588	436
Pension	1 172	934
Övriga poster	1 450	1 512
	6 449	6 016

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	181 845	169 133
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-1 277	-3 386
Förändring övriga avsättningar	35	995
Utrangeringar	9 693	13 521
Nedskrivningar	22 803	3 953
Kronjustering	0	0
	213 099	184 216

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	169 705	161 442
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-1 727
Förändring övriga avsättningar	35	-62
Utrangeringar	9 693	13 521
Nedskrivningar	22 803	3 953
	202 236	177 127

Not 28 Ställda säkerheter

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	13 421	13 421
	13 421	13 421

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	13 421	13 421
	13 421	13 421

Not 29 Koncernuppgifter

Moderbolaget

Moderföretag i den koncern där Gavlefastigheter Gävle kommun AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Gävle Stadshus AB org nr 556507-1700 med säte i Gävle.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2021-05-19 för fastställelse.

Gävle 2021-03-26



Lena Säfström
Ordförande



Lars Rörick



Roger Hedlund



Niclas Bornegrim



Per-Arne Vahlund
Verkställande direktör



Patrik Blom



Robert Waller



Lars Engstrand
Styrelsesuppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-14

KPMG AB



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gavlefastigheter Gävle kommun AB , org. nr 556009-9581

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Gavlefastigheter Gävle kommun AB för år 2020 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 11-19.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 11-19. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 11-19.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

— identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller

förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller

affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gavlefastigheter Gävle kommun AB 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelse 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.





Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 11-19 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Falun den 14 april 2021

KPMG AB



Margareta Sandberg

Auktoriserad revisor