



Verksamhetsrapport delår 2 2025

Innehållsförteckning

1 Gävle Stadshus AB	4
1.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	4
1.2 Målanalys	4
1.3 Finansiella mål	4
1.4 Uppföljning av ägardirektiv	5
1.5 Resultat och årsprognos	5
1.6 Förväntad utveckling	6
1.7 För verksamheten viktiga nyckeltal	6
2 Gävle Energi AB	6
2.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	6
2.2 Målanalys	7
2.3 Finansiella mål	15
2.4 Uppföljning av ägardirektiv	15
2.5 Resultat och årsprognos	15
2.6 Förväntad utveckling	19
2.7 För verksamheten viktiga nyckeltal	19
3 AB Gavlegårdarna	20
3.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	20
3.2 Målanalys	20
3.3 Finansiella mål	27
3.4 Uppföljning av ägardirektiv	28
3.5 Resultat och årsprognos	28
3.6 Förväntad utveckling	31
3.7 För verksamheten viktiga nyckeltal	32
4 Gavlefastigheter Gävle kommun AB	32
4.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	32
4.2 Målanalys	33
4.3 Finansiella mål	41
4.4 Uppföljning av ägardirektiv	43
4.5 Resultat och årsprognos	43
4.6 Förväntad utveckling	49
4.7 För verksamheten viktiga nyckeltal	50

5	Gävle Hamn AB	51
5.1	Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	51
5.2	Målanalys	51
5.3	Finansiella mål	57
5.4	Uppföljning av ägardirektiv	59
5.5	Resultat och årsprognos	60
5.6	Förväntad utveckling	62
5.7	För verksamheten viktiga nyckeltal	62
6	Gävle Parkeringsservice AB	63
6.1	Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	63
6.2	Målanalys	63
6.3	Finansiella mål	66
6.4	Uppföljning av ägardirektiv	66
6.5	Resultat och årsprognos	66
6.6	Förväntad utveckling	68
6.7	För verksamheten viktiga nyckeltal	68
7	Gävle Vatten AB	68
7.1	Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	68
7.2	Målanalys	69
7.3	Finansiella mål	71
7.4	Uppföljning av ägardirektiv	71
7.5	Resultat och årsprognos	72
7.6	Förväntad utveckling	74
7.7	För verksamheten viktiga nyckeltal	75

1 Gävle Stadshus AB

1.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Styrelsen har utsett Christina Forsberg till ny VD.

Bolaget har under året fortsatt arbetet med riskhantering i dotterbolagens investeringsverksamhet.

Styrelsen erhöll återsrapportering av utredningen gällande den pågående utredningen avseende Gävle Parkeringsservice AB den 18 juni. Därutöver följer styrelsen bolagets utveckling genom upprättade månadsrapporter.

1.2 Målanalys

Bolaget, som är att betrakta som ett holdingbolag, bedriver ingen egen verksamhet förutom styrning och ledning av dotterbolagen utifrån uppdrag i kommunplan, ägardirektiv och företagspolicy.

Det innebär att bolaget inte har egna kommunövergripande mål till skillnad från kommunens nämnder och övriga bolag.

1.3 Finansiella mål

1.3.1 Enligt företagspolicyn ska bolaget svara för GSAB-koncernens ekonomiska optimering



Målanalys

Bolaget ska samordna ägarrollen i bolagskoncernen så att de gemensamma resurserna används på ett optimalt sätt. På styrelsemötet den 5 februari 2025 tog styrelsen beslut om koncernens bokslutsdispositioner inkl.givande/tagande av koncernbidrag.

Bolaget har ingen egen kundfinansierad verksamhet. Uppföljning kommer att ske av dotterbolagens avkastningskrav och investeringsnivåer efter avlämnande av delårsbokslut 2 och i samband med årsbokslut.

1.3.2 Enligt ägardirektivet ska bolaget samordna ägarrollen i bolagskoncernen så att de gemensamma resurserna används på ett optimalt sätt.



Målanalys

Bolaget ska utforma ägardirektiv till dotterbolagen som gör det möjligt för dessa att utforma mål för att bidra till att uppfylla de kommunövergripande målen samt målen för verksamhetens inriktning inom perspektiven. Inför år 2025 reviderades ägardirektiven och under året kommer

uppföljning av implementeringen att ske.

Styrelsen besöker samtliga bolag under räkenskapsåret för fördjupad genomgång av respektive bolags bedriva verksamhet och strategiska verksamhetsmål. Under våren har Gävle Energi besökt och övriga bolag är inplanerade under hösten.

1.3.3 Bolaget ska bevaka att dotterbolagens ägardirektiv är uppdaterade och relevanta.



Målanalys

Bolaget uppdaterar och utformar vid behov förslag på ägardirektiv avseende moderbolag och samtliga dotterbolag så att de kommunövergripande målen följs.

I samband med arbetet att ta fram Kommunplan för år 2026 kommer vid behov, bolagens ägardirektiv att revideras.

1.4 Uppföljning av ägardirektiv

Bolagets VD har fått i uppdrag att göra en översyn av bolagets och dotterbolagens ägardirektiv och ett förslag till ändringar kommer att utarbetas under hösten.

Bolaget har inga synpunkter på gällande ägardirektiv och bolaget har inga uppdrag i kommunplanen.

Enligt ägardirektivet ska bolaget lämna 144,8 mnkr i aktieutdelning till Gävle kommun vilket är vad årsstämman beslutade den 21 maj 2025.

1.5 Resultat och årsprognos

1.5.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Omsättning	2,8	2,6	4,2	4,2	4,2
Personalkostnader	-0,6	-0,5	-0,9	-0,9	-0,9
Övriga kostnader	-3,9	-4,4	-7,5	-7,5	-7,5
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	-1,7	-2,3	-4,2	-4,2	-4,2
Finansnetto	-18,6	-12,8	-28,9	-31,9	-30,5
Resultat efter finansiella poster	-20,3	-15,1	-33,1	-36,1	-34,7
Investeringar, brutto (+)					

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Avgår erhållna investeringsbidrag (-)					
Avgår försäljning av anläggningstillg. (-)					
Summa nettoinvesteringar					

Kommentarer till resultaträkningen

Bolagets omsättning avser management fees till dotterbolagen.
Redovisat resultat är exklusive erhållna aktieutdelningar och koncernbidrag.

Övrigt:

Bolaget har lämnat 144,8 mnkr i aktieutdelning till Gävle kommun enligt gällande ägardirektiv och stämmobeslut den 27 maj 2025.

1.6 Förväntad utveckling

Bolaget har ingen egen kundfinansierad operativ verksamhet. Bolaget arbetar löpande med ständig utveckling av sina processer, vad gäller utveckling av koncernen, enligt gällande ägardirektiv eller direkta uppdrag i kommunplanen.

1.7 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	Bokslut 2024	Utfall 202508	Prognos s 2025	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Resultat efter finansiella poster	-25,7	-20,3	-34,7	-36,1	-36,2	-34,3	-33,3
Soliditet	69,4 %	72,5 %	72,5 %	72,1 %	72,6 %	73,1 %	73,2 %
Avkastning på totalt kapital	9,1 %	-0,1 %	-0,1 %	5,9 %	5,9 %	5,9 %	5,9 %

Resultat efter finansiella poster redovisas exkl aktieutdelningar och koncernbidrag

2 Gävle Energi AB

2.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Ökade kostnader, bristvaror och långa leveranstider

Kostnaderna för bränslen och material som koncernen är beroende av har under året legat kvar på en fortsatt hög nivå, vilket kommer att påverka fjärrvärmepiserna inför 2026.

Minskad tillväxt

På grund av lågkonjunktur och att Gävle inte växer har bolaget märkt av en minskad efterfrågan på bolagets infrastrukturella tjänster, såsom nyanslutningar till bredband, fjärrvärme och elnät.

Ökad kostnadsmedvetenhet inom koncernen

Som en konsekvens av det förhöjda kostnadsläget pågår ett arbete inom koncernen med att effektivisera och minska kostnader.

Säkerhet i fokus

Med ett allt osäkrare världsläge har det varit prioriterat att fokusera på robusthet, motståndskraft, lagefterlevnad och se till att nödvändiga åtgärder finns på plats för att kunna

bedriva samhällsviktig verksamhet. Under året har bolaget bland annat fokuserat på beredskapsplanering för att stärka förmåga och uthållighet. Bolaget ser en ökad vilja och efterfrågan att samverka i branschen och Gävle Energi deltar i det arbetet.

Utökat samarbete i regionen

Den 1/1 genomfördes ett samgående mellan Gävle Energi Elnät AB och Hofors Elverk AB. Som ett led i den affären har Gävle Energi Elnät AB avyttrat 10 procent av aktierna till Hofors kommunhus AB. Syftet med samgåendet inom elnät och fiber är att möjliggöra en effektivare verksamhet inom området och dra nytta av de skalfördelar som uppstår. Det innebär också att kompetensförsörjningen underlättas samt att den gemensamma verksamheten blir en ännu attraktivare arbetsgivare.

Felix – fjärrvärmeledning mellan Gävle och Sandviken

Projektet höll både budget och tidplan och är slutrapporterat till Naturvårdsverket.

2.2 Målanalys

2.2.1 Bra förutsättningar för Gävles skolor



Målet bedöms som uppnått utifrån utfallet på indikatorerna, samt de aktiviteter som har genomförts under perioden.

Bolagets verksamheter

För Gävle Energi är en god relation med skolorna viktig. Bolaget vill främja innovation och utveckling inom sitt affärsområde tillsammans med studenter. Bolaget har ett gott samarbete med Högskolan i Gävle.





Exempel på genomförda aktiviteter under året:

- haft 4 exjobbare inne
- rekrytering av sommarjobbare - det fanns cirka 500 sökande till tolv sommarjobb. 17 sommarjobb/sommarvikariat erbjöds och togs emot.
- löpande erbjudit praktikplatser (årskurs 8, LIA (Lärande i Arbete) med mera)
- deltagit på mässor på Högskolan i Gävle
- samverkat med HIG om kommande forskningsprojekt

Analys av indikatorerna

Under perioden har Gävle Energi erbjudit och fått fyra examensarbeten genomförda. Under sommaren har också 17 personer fått sommarjobba på bolaget. Bedömningen är att målvärdet kommer att nås.

Gävle Energi förser Gävles skolor med bredband, tillgängligheten har under perioden varit 100 procent.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal sommarjobbare, praktikplatser och examensarbete	21		25		 Uppnås
Tillgänglighet internet	100 %		99,999 %		 Uppnås

2.2.2 Våra medarbetare



Målet bedöms som uppnått utifrån utfallet på indikatorerna och de aktiviteter som har genomförts under året.

Bolagets verksamheter

Gott ledarskap och engagerade medarbetare är grunden för välmående på arbetsplatsen. HR jobbar med olika forum för att stötta chefer och ge dem ett nätverk för att bland annat utbyta erfarenheter. Arbetet fortsätter med fokus på den psykologiska tryggheten då denna underbygger förutsättningarna för så väl en god säkerhetskultur, så som välmående, innovationsförmåga samt möjligheterna till inkludering. Under tertial 2 har ytterligare ett serviceområde genomgått grundutbildningen för psykologisk trygghet.

Arbetet med risk och säkerhet fortsätter att få ett tydligare fokus i verksamheten. Genom en ökad rapportering av tillbud och riskobservationer kan arbetsmiljön hela tiden utvecklas för att minska risken för olyckor. Under tertial 2 går verksamheten på lägre varv och det märks även vad gäller inrapporteringen av händelser. Totalt 82 händelser inrapporterade och glädjande är att verksamheten nu har 343 dagar i rad utan olyckor med sjukfrånvaro. Flera av bolagets avdelningar arbetar nu systematisk med olyckor och tillbud i syfte att följa upp och arbeta proaktivt för att minska riskerna för att olyckor kopplade till arbetet sker.

Pulsmätning i verktyget &Frankly genomfördes i maj, Engagemang & Mångfald, med en svarsfrekvens på 85 procent. Det gör att målvärdet nås.

Även detta år erhåller Gävle Energi, för fjärde året i rad, utmärkelsen Excellent arbetsgivare. Det innebär att bolaget är bland de tio procent bästa i Nyckeltalsinstitutets kartläggning av rådande arbetsvillkor i svenskt arbetsliv. I begreppet Excellent arbetsgivare ingår även JÄMIX, jämställdhetsindex, som mäter hur väl bolaget arbetar med dessa frågor.









Analys av indikatorerna

Bolaget når nästan målvärdet inom indexet för Arbetsmiljö (76). Målvärdet för Ledarskap och Medarbetarskap (85,4) nås. I båda dessa konstateras att medarbetarna på Gävle Energi tycks uppleva den psykologiska tryggheten på bolaget som en styrka då dessa frågor ger höga resultat, mellan 86-98 (av 100) i mätningarna.

Utfallet vad gäller årets Attraktiva Arbetsgivarindex är rekordhøgt, 154, och gör att Gävle Energi, för fjärde året i rad, tilldelas utmärkelsen Excellent arbetsgivare. Sammanfattningsvis så visar årets mätning på dessa styrkor hos Gävle Energi som arbetsgivare:

- Obefintlig rörlighet bland nyanställda. Samtliga nyanställda från 2023 var kvar 2024.
- Korttidssjukfrånvaron är extremt låg, snudd på 1 procent, vilket är mycket bra, särskilt då cirka 25 procent av bolagets anställda ej har möjlighet till distansarbete. Med denna låga siffra så kan man också dra slutsatsen att sjukfrånvaron till allra största del borde vara icke arbetsrelaterad.
- Bolaget har återigen mycket låg långtidssjukfrånvaro, 0,8 procent, och ligger däribland bland de 11-12 procent som har lägst sjukfrånvaro bland samtliga undersökta företag. Konstateras kan att den långtidssjukfrånvaro som finns är av icke arbetsrelaterad karaktär.

Svarsfrekvensen i medarbetarundersökningsverktyget &Frankly når målet på 85 procent, vilket är bra. För att hålla svarsfrekvensen och engagemanget kring mätningarna hög, så krävs bra gruppdialoget som uppföljning av resultatet i mätningen, mellan medarbetare och chef.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Arbetsmiljöindex	76		80		 Uppnås
Jämix/attraktivt arbetsgivarindex	154		> 150		 Uppnås
Svarsfrekvens &Frankly	85 %		85 %		 Uppnås
Medarbetar- och	85,4		80		 Uppnås

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
ledarskapsindex				

2.2.3 Effektiva processer



Målet bedöms som uppnått utifrån utfallet på indikatorerna och de aktiviteter som har genomförts under året.





Bolagets verksamhet

Genom att ständigt utveckla och effektivisera processerna i bolagets samtliga verksamheter ges förutsättningar att skapa en långsiktig hållbar utveckling. Att hålla en hög kvalitet på levererade tjänster och produkter ska vara en självklarhet. Inom verksamheterna görs mätningar som visar att kvaliteten är hög och processerna är effektiva. Under året har processutvecklingsarbetet fortsatt med syftet att förbättra och effektivisera processer utifrån kundperspektivet.

Analys av indikatorerna

Utfallet för kostnader per kundatal uppvisar ett positivt utfall mot målvärdet. Det positiva utfallet förklaras bland annat av det pågående effektiviseringsarbetet.

Andelen kunder som genomför sina flyttärenden digitalt har minskat marginellt sen förra mätningen. Fortsatt dialog med fastighetsägare förs för att få in fler av deras flyttanmälningar digitalt. Samtidigt ses en ökning i användningen av bolagets digitala flyttformulär jämfört med samma period föregående år. Under det gångna året har flytt lyfts fram mer synligt på webben och FAQ:n om flyttprocessen har gjorts mer tillgänglig via kundservicesidan.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Övriga kostnader och personalkostnader i relation till antal kundavtal	2 298 kr/avtal	 2 329 kr/avtal		 Uppnås
Digitala flyttar	62 %	 65 %		 Uppnås delvis

2.2.4 Säkerhet



Målet bedöms som delvis uppnått genom en sammanvägd bedömning utifrån utfallet på indikatorerna och de aktiviteter som har genomförts under året.

Bolagets verksamheter

Bolaget har en bra säkerhetskultur enligt den senaste mätningen (2024). En bra säkerhetskultur är grunden för ett hållbart och effektivt säkerhets- och arbetsmiljöarbete och handlar om hur organisationen tänker, agerar och samarbetar kring säkerhet och arbetsmiljön – varje dag.

Säkerhet är ett av bolagets fokusområden 2025 och under året har fokus bland annat legat på IT-säkerhet, fysisk säkerhet, psykisk säkerhet, beredskap och informationssäkerhet.

Exempel på genomförda aktiviteter

- Medarbetare har gått Informationssäkerhetsutbildning (digital)
- Krigsplacering av all personal
- Ny lagring för kameraövervakning
- Revision av ledningssystem för informationssäkerhet

- Riskworkshops med fokus på riskanalys
- Tillsyn utförd på Fören (huvudkontoret) enligt Lagen om skydd mot olyckor av Räddningstjänsten, utan anmärkning
- Säkerhetsklassat delar av personalen
- Beredskapsplan Svenska Kraftnät (SvK) – Uppföljning av åtgärds punkter utförd
- Drivmedelsinventering
- Interna utbildningar inom psykologisk trygghet och arbetsmiljö och vikten av riskobservationer samt hantering av dessa har genomförts
- Utredning och uppföljning tillsammans med Sandviken Energi i samband med incident i Björksätra

Analys av indikatorerna

Under året har 65 procent av bolagets avdelningar uppdaterat sin riskanalys. Arbetet pågår enligt plan och prognosen är att alla avdelningar ska ha uppdaterade riskanalyser vid årets slut.

Hittills i år har en scenarioövning genomförts, tre till är inplanerade under hösten.

Utfallet för andel av personalen som genomfört aktuella säkerhetsutbildningar är lågt. De digitala utbildningarna har uppdaterats och utrullning av de nya skedde under sommaren. En påminnelse har gått ut till alla medarbetare att genomföra dem och bedömningen är att målvärdet kommer att nås i slutet av året.









Antalet olyckor i relation till antalet observationer ligger nu inte lika högt som under tertial 1. Efter tertial 2 ligger det på 7:100, vilket är en bra trend. Endast en olycka inträffade under perioden, vilken inte ledde till sjukfrånvaro. Understrykas bör också att verksamheten går mer på lågvarv under sommarmånaderna med bland annat semesteruttag, vilket givetvis kan spela in. Bolaget har en nollvision kring arbetsplatsolyckor. Under tertial 2 har totalt 23 händelser rapporterats, fördelat på



- Riskobservationer 15
- Olycksfall 1
- Tillbud 6
- Övrig avvikelser 1

Konstateras kan att bolaget efter tertial 2 har 343 dagar i rad med olyckor utan sjukfrånvaro.

Justering av målvärde

När målvärdet för LTIF (Lost Time Injury Frequency), det vill säga antal arbetsplatsolyckor per arbetad timme sattes, missades det att definiera att det avser antalet arbetsolyckor **med frånvaro** per en miljon arbetade timmar.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Uppdaterade riskanalyser för alla avdelningar	65 %		100 %		 Uppnås
Antal arbetsplatsolyckor per arbetad timme	0 per 1 miljon arbetade timmar		1 per 1 miljon arbetade timmar		 Uppnås
Antal genomförda scenarioövningar i krisledning, fokus beredskap och kontinuitet	1 st		4 st		 Uppnås
Andel av personalen som genomfört aktuella säkerhetsutbildning	10 %		85 %		 Uppnås delvis

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
ngar via Kompetensen				
Antal olyckor i relation till antalet observationer	7 :100	 1:100		 Uppnås delvis

2.2.5 Samverkan och påverkan för ett attraktivt näringsliv



Målet bedöms som delvis uppnått. De aktiviteter som bolaget har haft rådighet över är genomförda med gott resultat.

Bolagets verksamhet

Genom engagemang och samverkan för omvärlden drivs utveckling inom energi- och klimatfrågor och skapar koncernnytta i form av god lönsamhet, ett hållbart samhälle och en ökad konkurrenskraft. Det är en utveckling som är bra för bolaget, kunderna, leverantörerna och Gävle kommun.

Bolaget har deltagit i branschöverskridande forum i effektfrågan. Inom ramen för Gävle Klimatavtal har bolaget genomfört en utbildning för 15 bolag i effektfrågan. Att sprida kunskap ger bolaget större mandat att driva effektfrågan, vilket stärker varumärket och kundlojaliteten.

Ett event tillsammans med näringslivet som ska äga rum i början av november planeras. Eventet ska fokusera på inställningen till förnybar energiproduktion. Eventet kallas för "Energisamtalet".

2.2.6 Vår kundrelation



Målet bedöms som delvis uppnått utifrån utfallet på indikatorerna.

Bolagets verksamhet

Under året har Gävle Energi fortsatt att arbeta strategiskt med att utveckla kommunikationen för att möta kundernas och medborgarnas behov. Fokus ligger på en öppen, enkel och ärlig dialog där kunden står i centrum. Internt arbetar bolaget med att implementera AI som en del av arbetet och fortsätta digitaliserings- och effektiviseringsresan.

Viktiga aktiviteter under året:

- **Kommunikationskonceptet Energi på rätt sak**
Konceptet har implementerats brett inom bolagets olika affärsområden och synliggör hur verksamheten bidrar till ett fungerande Gävle. Initialt har fokus lagts på fjärrvärme där kommunikationen lyfter fram varför detta är ett smart och hållbart val. Genom att visa hur vinster återinvesteras i lokalsamhället stärks både kundernas förtroende och förståelsen för bolagets samhällsroll.
- **Kundevent för bostadsrättsföreningar**
Ett lyckat event hölls på Monitor ERP Arena tillsammans med säljkåren där kunderna fick både gemensam information och individuella rådgivningsmöjligheter. Syftet var att stärka relationerna, öka förståelsen för bolagets erbjudanden och främja ambassadörskap bland kunderna.
- **Säljkampanjer**
De dagliga kampanjerna för bland annat GavleNet, Elhandel och Energitjänster har fortsatt med fokus på uppgradering, nyanslutning och nya avtal. Dessa insatser går i linje med det övergripande varumärkesarbetet och kommer framöver knytas närmare Energi på rätt sak-temat.

- **Långsiktig varumärkesstrategi**
Ett centralt mål är att återanvända budskap och kampanjmaterial över tid för att både spara resurser och bygga starkare igenkänning hos kunderna. Genom konsekvent kommunikation förstärks budskapen och bolaget kan "nöta in" viktiga värden på ett hållbart sätt.
- **Hållbarhetskommunikation**
Bolaget har under året intensifierat sitt hållbarhetsarbete i kommunikationen. En särskild kampanj – Vi tar vara på svinnet på svinnet på svinnet – lyfter samarbetet med Billerud och de positiva effekterna detta ger för både Gävle och Sandviken. Liknande kampanjer planeras framöver inom fler områden, med målet att långsiktigt stärka både kundvård och förtroende.

Analys av indikatorerna

Avisering av planerade och oplanerade avbrott för Elnät görs digitalt. Tekniskt sett är lösningen uppsatt för alla nyttigheter. Idag aviseras elnätsavbrott via appen och dess pushfunktion. Det finns dock en begränsande tidsaspekt. Är det över 10 000 kunder som berörs så hinner bolaget inte få ut pushnotiser till alla berörda inom 10 min. 100 % av berörda kunder kommer inte att aviseras digitalt under 2025. Arbetet fortsätter under hösten och även under 2026.

Gävle Energis kunder fortsätter att vara aktiva i appen, vilket kan bero på att appen lyfts kontinuerligt i kommunikationen med kunderna – inte bara i enskilda insatser. Men en viss nedgång ses sedan tertial 1. En bidragande orsak är troligen de tekniska problem med pushnotiser som pågått under sommaren, vilket kan ha påverkat användarnas engagemang negativt. Samtidigt har bolaget under perioden smyglanserat ny styrningsfunktionalitet i appen, som gör det möjligt för kunder att spotprisoptimera exempelvis elbilsladdning och värmepumpsstyrning. Det är positivt att dessa funktioner redan har börjat användas av kunder utan att någon riktad marknadsföring har genomförts, vilket visar på ett tydligt intresse och en potential för ökad användning framöver. Meddelandeinkorgen är välbesökt och appen är en naturlig kanal för kundkontakt. Bolaget arbetar systematiskt med pushaviseringar kring driftavbrott, bredbandserbjudanden och information om nyanslutningsärenden. Därtill bidrar vinterns volatila elpriser till ett ökat behov av att följa sin förbrukning och elpriser, vilket också drivit trafik till appen.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Avbrottsavisering		100 % av berörda kunder ska aviseras inom 10 min	Större avvikelse	Uppnås delvis
Aktiva användare i APP	61 %	65 %		Uppnås delvis

2.2.7 Utveckla konkurrenskraftiga tjänster och produkter



Målet bedöms som uppnått utifrån de aktiviteter som har genomförts.

Gävle Energi arbetar aktivt med kunddriven tjänsteutveckling för att stärka konkurrenskraften för det lokala näringslivet och skapa goda förutsättningar för boende i Gävle. I enlighet med bolagets strategiska plan finns det ett tillväxtteam som arbetar med produkt- och tjänsteutveckling, utöver den utveckling som sker i ordinarie verksamhet.

Innan sommaren har bolaget lanserat en tjänst gentemot elhandelskunder som möjliggör smart styrning via Gävle Energis app. Tjänsten syftar inledningsvis till att hjälpa kunderna med att styra sin förbrukning till timmar med låga elpriser men kommer framåt även att kunna hålla nere effektavgifter samt optimera intäkten för solcellsproduktion. Tjänsten har redan fått över 70 aktiva kunder och växer stadigt. Under hösten kommer ett kommunikationspaket att lanseras i mån av att öka tillväxttakten ytterligare.

I ett samarbete mellan Energitjänster, IT och Strategisk utveckling så utvärderas olika realtidsmätare som kopplas mot kundens befintliga elmätare. Produkten möjliggör för slutkunden att kunna se sin realtidsförbrukning och eventuell produktion. Data kan även nyttjas för att optimera hemmets förbrukning och produktion utifrån ett ekonomiskt och systemmässigt perspektiv.

I en tid där batterilager blir en allt vanligare del i elsystemet har Energitjänster börjat erbjuda förstudier som kartlägger kundernas potentiella nyttor vid en investering. Studien tittar på de olika applikationer som ett batterilager kan tillämpas för och kopplar det mot kundens behov.

2.2.8 Tillgänglighet – drift- och leveranssäkerhet





Målet bedöms som delvis uppnått. Bolagets nyttigheter (elnät, fjärrvärme och fiber) har en hög tillgänglighet. Utifrån ett snittvärde för Sveriges elnät är tillgängligheten fortsatt hög på trots att målvärdet för indikatorn inte nås.

Bolagets verksamhet

Arbete pågår ständigt för att långsiktigt och medvetet skapa en trygghet för kunderna och en attraktionskraft för kommunen. Kundernas behov och krav skall tillgodoses genom att erhålla en hög leveranssäkerhet i näten. Detta sker bland annat genom aktivt arbete och utveckling av drift- och underhållsarbete.

Analys av indikatorerna

Året började med en större störning i Hofors med blötsnö och hård blåst. Under sommaren inträffade en del oplanerade avbrott vilket gör att målvärdet redan nu har överskridits och således inte kommer att uppnås. Hoforsnätet räknas in i totala medelavbrottstiden från och med 2025, därför har målvärdet höjts från 14 minuter 2024 till 21 minuter 2025.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Medelavbrottstid minuter/kund, Elnät, årsvärde	21,01 min/kund	 < 21 min/kund		 Uppnås ej

2.2.9 Hållbart - socialt, ekonomiskt och miljömässigt



Målet bedöms som uppnått tack vare arbete som görs internt genom bland annat internrevisioner, det arbete som görs externt i bolagets olika nätverk samt Gävle Energis medverkan i Gävle klimatavtal.

Bolagets verksamhet

Bolagets agerande ska genom samverkan med andra aktörer leda till att minska användandet av fossila bränslen till förmån för förnybara energikällor. Ett mål är också att bidra till utökad volym förnybar energiproduktion i regionen.

Gävle Energi deltar och kommer att delta i olika miljöutvecklingsprogram på såväl regional som nationell bas. Miljö- och klimatkraven ger i dag öppningar för nya affärs- och utvecklingsmöjligheter. Det innebär att marknaden ska erbjudas lösningar som säkerställer en god utveckling av miljön och klimatet. För att lyckas med detta utvecklar bolaget bland annat energitjänster för att hjälpa sina kunder med att minska deras klimatpåverkan samt att öka deras effektivitet. Samverkan med näringslivet i regionen utvecklas och därmed skapas nya regionala samarbeten och marknader.

Gävle Energi är en del av Gävle klimatavtal, som tagit fram en klimathandlingsplan. Av kommunens 24 punkter i klimathandlingsplanen har Gävle Energi lagt fokus på följande fem

1. Tydliga klimatkrav i upphandling,
2. Projektsamarbete över energisystemgränser
3. Säkra behovet av installerad eleffekt i regionen,
4. Möjliggöra minskad klimatpåverkan utifrån genom minskad klimatpåverkan från kunder/leverantörer,
5. Stimulera minskad klimatpåverkan för investeringar och kapitaltillgångar genom samverkansprojekt inom branschen intressentanalys

För att främja social hållbarhet deltar Gävle Energi aktivt i aktiviteter som andra organisationer anordnar, till exempel En bra start, Ett bättre Gävle och Matakuten. En bra Start, Brynäs IF:s initiativ skapar sammanhang där gemenskapen stärker utvecklingen för barn och unga samt ökar förutsättningar för att barns rättigheter blir tillgodosedda och uppmärksammade.

Gävle Energi har också sin egen fond, Drivkraftsfonden, som stöttar föreningar och organisationer med ekonomisk punktinsats eller med bolagets kunskande. Aktiva eldstjälare och vardagshjältar som tillsammans med andra arbetar för ett bättre och mer hållbart samhälle lyfts fram.

2.2.10 Vårda och utveckla varumärket



Målet bedöms som delvis uppnått utifrån utfallet på indikatorerna samt de aktiviteter som har genomförts under året.

Bolagets verksamhet

Under året har Gävle Energi haft fokus på att sprida kunskap både internt och externt kring bolagets kommunikationskoncept *Energi på rätt sak*. Arbetet har omfattat utvecklingsinsatser, kommunikation kopplat till pågående omorganisationsprojekt och kampanjer med särskild betoning på hållbarhet. Målet är att under nästa år nå en ökad medvetenhet inom dessa områden, vilket kommer att följas upp i varumärkesundersökningen för privatkunder.

Arbete med arbetsgivarvarumärket

Bolaget har under året aktivt arbetat med att stärka arbetsgivarvarumärket. Bland annat genom att uppmärksamma och kommunicera medarbetarinsatser, projekt och framgångar, samt ordna firanden och skapa kommunikationsmaterial som stöd för chefer och medarbetare. En gemensam strategi för hur Gävle Energi ska kommunicera med sina målgrupper inom arbetsgivarvarumärket har tagits fram. Här är inriktningen att genomföra färre men mer slagkraftiga och effektiva insatser för att uppnå största möjliga effekt. Målgrupperna är studenter från gymnasiet och uppåt, nuvarande medarbetare och potentiella medarbetare för framtiden.

Analys, utveckling och inkludering





Trots att bolaget ligger på en högre nivå än benchmark i mätningarna som genomförts, har en svag nedåtgående trend i vissa indikatorer lett till att Gävle Energi tagit ett omtag kring den övergripande varumärkes- och hållbarhetskommunikationen. Det nya kommunikationskonceptet *Energi på rätt sak*, som togs fram under 2024, rullas nu ut under 2025 för att stärka och tydliggöra kommunikationen över hela kundresan.

Ett viktigt utvecklingsområde framåt är inkluderingsfrågan, där behov finns att definiera hur man på ett bättre sätt kan nå nya målgrupper, exempelvis nysvenskar, för att stärka förtroendet och bygga ambassadörskap. Dessa grupper har identifierats som viktiga, och arbetet kommer inkludera en genomgång av vilka kanaler och budskap som är mest relevanta för att nå ut till dem på ett effektivt och respektfullt sätt och sen även en långsiktig lösning på hur bolaget hanterar detta internt på lång sikt.

Fokus just nu ligger på att arbeta på en övergripande varumärkesnivå för att stötta säljkampanjer och insatser underifrån, där hållbarhetsbudskapet och bolagets olika hållbarhetsprojekt lyfts fram tydligare för allmänheten – samtidigt som inkludering utvecklas som en allt viktigare del av kommunikationsstrategin.

Analys av indikatorerna

Varumärkesundersökningen görs nu vartannat år för privatkunder och vartannat för företagskunder. Företagsundersökningen blir klar i september. Bedömningen är, eftersom riktade insatser görs på området att förra årets positioner kommer att behållas.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Hållbarhetsindex		48,5	Mindre avvikelse	 Uppnås delvis
Varumärkets styrka		66	Mindre avvikelse	 Uppnås delvis

2.3 Finansiella mål

2.3.1 Gävle Energi AB ska nå en tillfredsställande lönsamhet utifrån ägarens direktiv



Målanalys

Bolagets verksamhet

Ett långsiktigt arbete med att hålla en hög tillgänglighet i produktionsanläggningarna, hålla ner produktionskostnaderna samt göra rätt underhåll och investeringar är grunden för det goda resultatet. Arbetet med att utveckla medarbetarna och anställa rätt kompetens är också framgångsfaktorer. Sammantaget medför detta en god lönsamhet och tjänster med konkurrenskraftiga priser och hög prisvärdhet till kunderna. Arbetet med att effektivisera och digitalisera bolagets processer fortsätter.

2.4 Uppföljning av ägardirektiv

Ägardirektivet är väl formulerat och ligger i linje med verksamhetens inriktning och de mål som bolaget arbetat mot historiskt.

Ägardirektivets krav på hög leveranssäkerhet är särskilt viktigt utifrån ett samhällsperspektiv, vilket också är ett fokusområde som löpande följs upp. Det finns ett kontinuerligt arbete för att bibehålla och förbättra den mycket höga leveranssäkerhet som Gävle Energi har idag.

Helhetsperspektivet i förening med kravet om att verka för utveckling och samverkan inom verksamhetsområdet ger stöd i att fortsätta arbetet med att ständigt ge bättre förutsättningar för företagets kunder i kommunen och närregionen till ökad konkurrenskraft, samt att arbeta för de hållbarhetsmål som uttrycks i kommunens kommunövergripande mål och strategiska program.

2.5 Resultat och årsprognos

2.5.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Omsättning	1 007,9	952,1	1 036,6	1 596,4	1 573,0
Personalkostnader	-160,1	-144,5	-163,3	-246,1	-247,0
Övriga kostnader	-571,4	-540,2	-619,0	-952,1	-905,0
Avskrivningar	-108,2	-98,7	-106,9	-163,3	-165,0
Andel intresseföretags resultat	35,7	27,2	0,9	14,0	49,0

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Rörelseresultat	203,9	195,9	148,3	248,9	305,0
Finansnetto	-18,2	-12,0	-18,1	-27,2	-27,0
Resultat efter finansiella poster	185,7	183,9	130,2	221,7	278,0
Investeringar, brutto (+)	275,2	220,9	254,0	381,0	332,6
Avgår erhållna investeringsbidrag (-)	-4,4	-8,1	0,0	0,0	-42,6
Avgår försäljning av anläggningstillg. (-)	0,0	0,0	-48,0	-72,0	0,0
Summa nettoinvesteringar	270,8	212,8	206,0	309,0	290,0

Kommentarer till resultaträkningen

Kommentar till periodens resultat

Omsättningen är lägre än budget. Den negativa avvikelsen förklaras främst av den varma väderleken. Affärsområdena Värme och Produktion har påverkats negativt av de förhållandevis höga temperaturerna under januari, mars och april.

Produktionskostnaderna, som är en del av Övriga kostnader, avviker positivt vilket till stor del förklaras av väder och produktionsmix.

Resterande övriga kostnader, personalkostnader och avskrivningar följer budget väl, med en mindre positiv avvikelse.

Det positiva utfallet för andelar i intresseföretag förklaras främst av ett bättre resultat inom Bomhus Energi som konsekvens av en effektiv bränslemix samt underhållskostnader som har flyttats till senare under året.

Resultatet efter finansiella poster avviker positivt gentemot budget, och är bättre än föregående år.

Kommentar till årsprognos

Årsprognosen är betydligt bättre än budget som en konsekvens av ett starkt resultat under året. Verksamheterna präglas av en hög grad av kostnadsmedvetenhet, det i kombination med en effektiv bränslemix, lägre kostnader för nätförluster inom elnät och intressebolagens positiva avvikelse per augusti ger en högre resultatprognos för helåret.

Riskerna framåt är bränslepriser och elpriser.

Resultat per affärsområde (siffror anges i tkr)

AO GavleNet

Såväl omsättning som resultat är bättre än budget, främst tack vare kundtillväxt och uppgraderingar.

AO Värme (Värme, Kyla och Bionär)

Affärsområdet uppvisar en negativ avvikelse mot budget för omsättningen och har ett resultat som är något lägre än budget, vilket främst förklaras av väderleken.

Elhandel

Omsättningen är lägre än budget och resultatet är något bättre än budget. Avvikelsen för omsättningen förklaras av att elpriserna varit lägre än vid budgettillfället.

AO Elnät

Såväl omsättning som resultat är bättre än budget, vilket främst förklaras av lägre kostnader för nätförluster än förväntat i budget.

AO Energiproduktion

Såväl omsättning som resultat är lägre än budget, vilket främst förklaras av ett lägre värmebehov i början av året och en utebliven vårflood på vattenkraften.

Resultat per affärsområde

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Elnät	62,2	48,5	52,2	85,7	96,0
Värme	32,1	42,8	31,8	65,8	71,0
GavleNet	18,7	18,2	16,6	24,5	27,0
Produktion	16,5	18,3	16,4	13,0	14,0
Elhandel	12,1	14,7	9,7	15,1	18,0
Bionär	18,0	3,8	16,6	18,3	20,0
Resultat intresseföretag	35,6	27,1	0,9	14,0	49,0
Övrigt	-9,5	10,5	-14,0	-14,7	-17,0
Summa resultat per affärsområde	185,7	183,9	130,2	221,7	278,0

2.5.2 Personalanalys

Bolaget har under året startat ett traineeprogram med två nyutexaminerade ingenjörsstudenter. De gör nu en knappt 1-årig traineeperiod, för att sedan förhoppningsvis kunna fortsätta i en tillsvidareanställning på Gävle Energi. Detta initiativ genomförs då bolaget under de senaste åren sett att det blir allt tuffare att rekrytera just välbehövlig ingenjörskompetens. Det är och har varit stor konkurrens kring denna typ av arbetskraft på arbetsmarknaden och därav testas nu detta grepp av Gävle Energi. Det för att långsiktigt och strategiskt kunna bygga på med relevant ingenjörskompetens i verksamheten.

Glädjande är också att Gävle Energi vid augusti månads utgång har 343 dagar i rad utan olyckor med sjukfrånvaro. Bolaget bedriver en verksamhet som är riskfylld och det systematiska arbetsmiljöarbetet med riskhantering och proaktiva åtgärder är mycket viktigt för att medarbetarna ska kunna komma till jobbet och gå hem i samma goda skick. Sjukfrånvaron på bolaget är också fortsatt låg. Utslaget på rullande 12 månader ligger den på 2,7 procent per augusti. Inga arbetsrelaterade långtidssjukskrivningar finns för tillfället att rapportera.

Ett par rekryteringar pågår för kraftvärmeverksamheten, på underhållssidan, och utifrån ansökningarna så finns gott hopp om att snart kunna gå i mål med båda dessa.

2.5.3 Uppföljning av investeringar

Nettoinvesteringar per affärsområde

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Elnät	111,0	51,7	67,3	101,0	129,6
Värme	58,6	23,8	75,6	113,4	60,1
Kyla	0,9	6,0	3,3	5,0	5,0
Energiproduktion	14,9	60,3	40,1	60,2	29,0
GavleNet	30,5	15,9	13,5	20,2	36,7

Bionär	1,1	3,9	3,0	4,5	4,5
Transitledning till Sandviken	53,6	56,1	40,0	60,0	53,6
Finansiella investeringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övrigt	4,3	-4,9	11,2	16,7	12,9
Ledningsomläggning	0,3	0,0	0,0	0,0	1,2
Erhållna investeringsbidrag	-4,4	0,0	0,0	0,0	-42,6
Erhållna försäljningsintäkter anläggningstillg	0,0	0,0	-48,0	-72,0	0,0
Summa	270,8	212,8	206,0	309,0	290,0

Kommentarer till investeringsverksamhet

Budget 309,0 mnkr, årsprognos 290,0 mnkr.

Affärsområde Elnät lämnar en högre prognos än budget bland annat på grund av flytt av kostnader mellan 2024 och 2025, obudgeterade kostnader för Hoforsnätet samt större nätstation i Valbo.

GavleNet lämnar en högre prognos än budget på grund av obudgeterade kostnader i samband med köp av nätet i Hofors.

Affärsområde Värme lämnar en lägre årsprognos än budget på grund av lägre kundefterfrågan samt framskjutna exploateringsprojekt vilket också beror på lägre kundefterfrågan samt omvärldsläget.

Energiproduktion lämnar en lägre årsprognos än budget framförallt på grund av ett framskjutet markköp kopplat till projektet Utökad bränsleplan.

Projekt Felix, Transitledning, är färdigställt med en total kostnad på 435,3 mnkr, vilket är under budget. Projektet är slutrapporterat till Naturvårdsverket, ett bidrag på 38,2 mnkr förväntas betalas ut innan årets slut. Försäljning av 30 procent av ledningen till Sandviken Energi AB är påbörjad, och förväntas färdigställas under 2026.

Resterande affärsområden lämnar en i princip oförändrad årsprognos jämfört med budget.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 202508	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Felix Transitledning, netto	239,4	239,4	254,0	254,0
Utökad bränsleplan	34,5	34,5	36,8	36,8
Elektron	104,2	137,2	143,0	143,0
Summa	378,1	411,1	433,8	433,8

Projekt Felix, Transitledning, är färdigställt med en total nettokostnad på 239,4 mnkr, vilket är under budget.

Projekt Utökad bränsleplan är färdigt. Ett markköp kopplat till projektet har skjutits på framtiden. Kostnaden för det har inte ingått i den här projektbudgeten.

Projekt Elektron, ny fördelningsstation, löper på enligt plan och lämnar en något lägre prognos än budget.

Avslutade investeringar över 25 miljoner

Objekt, (mnkr)	Upparbetar 2025-08-31	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Total				

2.6 Förväntad utveckling

Utvecklingen för kostnader med allt från trädbränslen och material via räntekostnader till entreprenader och transporter är utmanande, vilket gör att det är nödvändigt att värdera vad vi gör, hur vi gör och varför vi gör just så som vi gör för att sedan kunna värdera vad som behöver förändras, förbättras eller kanske avstå ifrån.

Väder, säkerhetshot, regulatoriska förändringar och haverier är de faktorer som bolaget ser kan ha störst negativ påverkan på verksamheten. Dessa hanteras löpande i verksamheten.

Värt att hålla i minnet när omvärldsförändringarna sker i en rasande takt är att Gävle Energi har en i grunden sund och välfungerande verksamhet som har goda förutsättningar att hantera förändringar och utvecklas utifrån förändrade förutsättningar.

Gävle Energis strategiska utveckling är avhängt på Gävle kommuns vilja och förmåga till tillväxt. Tillväxt kräver mer tillgång till effekt.

2.7 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	Bokslut 2024	Utfall 202508	Prognos s 2025	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Resultat efter finansiella poster	255,6	185,7	278,0	221,7	262,9	302,2	324,0
Soliditet	46,8	50,6	50,5	59,7	52,5	52,5	52,7
Avkastning på totalt kapital	8,1	5,8	7,1	8,1	9,4	10,5	10,9
Graddagar, % av normaldagar	96	91	97	100	100	100	100
Elpris kr/MWh	409	475	475	441	441	464	498
Värme, försäld energi, GWh	789	576	946	983	983	983	983
Elnät, försäld energi, GWh	673	453	691	663	663	663	663
Elproduktion Vattenkraft, Gwh	42	25	37	44	44	44	44
Totalt antal kundavtal	124 686	132 151	132 250	132 500	132 750	133 000	133 250

3 AB Gavlegårdarna

3.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Under försommaren gavs publicitet åt hyresbostadsmarknaden i allmänhet i och med utgivningen av rapporten *En tudelad bostadsmarknad - Efterfrågan, vakansläge och kötid inom allmännyttan* som Sveriges allmännytta publicerade i maj månad. AB Gavlegårdarna kände igen sig väl i den bild som rapporten gav av bostadsmarknaden, även om rapporten i någon mån presenterade en situation som varit gällande under en tid. Särskilt avseende vakansläget som under 2024 var en besvärlig fråga att hantera för bolaget.

Glädjande nog så vände läget avseende vakanta uthyrningsbara lägenheter i Gavlegårdarnas bestånd nedåt under årets första och andra tertial. När både organisatoriska och processrelaterade insatser hade givit verkan kunde det konstateras att antalet vakanta uthyrningsbara lägenheter nära nog halverats vid slutet av tertial 2.

AB Gavlegårdarna driver sedan ett par år tillbaka ett digitaliseringsprogram som dels syftar till att ersätta fastighetsdatasystemet Xpand som nått slutet av sin livscykel och dels för att driva bolagets digitaliseringsresa. Under tertial 2, 2025, togs två viktiga steg i denna digitaliseringsresa med en uppdatering av *Mina sidor* på Gavlegårdarnas web-plats samt ett byte av system för *Kundreskontra*.

Som del av AB Gavlegårdarnas affärsplanearbete så jobbades det vidare i årets förflyttningsuppdrag som för 2025 handlar om *Förstärkt boinflytande, Tydliggörande av hållbarhetskrav i upphandlingar, Cirkularitet i bostadsbyggande, Inflyttningsprocess med hyresgästen i centrum, Utmaningarna med bostadskösystemet* samt *Tillgängliggörande av odlingsplatser för hyresgäster*. Uppdragen stod till stor del stilla under semesterperioden men har sedan fortsatt enligt plan under augusti.

Sommaren i AB Gavlegårdarna har i övrigt inte givit upphov till några väsentliga störningar. Den bostadssociala situationen i de områden där Gavlegårdarna dominerar som hyresvärd bedöms ha varit stabil och med det fina sommarvädret så har beståndets utemiljöer växt och frodats.

3.2 Målanalys

3.2.1 Bidrag till utbildningskedjan



Bolagets verksamhet

AB Gavlegårdarna konstaterar att flertalet av de samarbeten som bolaget har med föreningslivet i Gävles stadsdelar handlar om utbildning och lärande i olika former. Uppbackade av ett samarbetsavtal med Gavlegårdarna håller ungdomsgårdar och fritidsklubbar sina verksamheter öppna och får möjligheter att erbjuda barn och ungdomar kreativa och lärande miljöer där det i förekommande fall även erbjuds hjälp med läxläsning. För en av de föreningar som Gavlegårdarna har samarbetsavtal med är mottot *Skolan först!*

Andra samarbetspartners till Gavlegårdarna erbjuder mötesplatser för vuxna och även där förekommer utbildning, främst i form av språkstöd, som tema vilket gynnar människor i vuxenutbildningen SFI.

Analys av indikatorerna

AB Gavlegårdarna har inte satt upp någon specifik indikator för insatserna för förbättrade resultat i Gävles skolor och delmålet; *Bidrag till utbildningskedjan*. I stället värderas det pågående arbetet med samarbetspartners i föreningslivet och utbildningssektorn ur utbildningsperspektivet. Bedömningen efter första och andra tertialet, 2025, är att bolagets arbete bidragit till kommunens övergripande måluppfyllelse.

3.2.2 Attraktiv arbetsgivare



Bolagets verksamhet

Gavlegårdarna ska vara en arbetsplats där människor trivs, utvecklas och vill stanna kvar. Organisationens ledare och chefer har nyckelpositioner i det arbetet som även innebär att möta en ny generation, präglad av bland annat digitalisering och klimatinsikt och som också har nya förväntningar kring sitt arbetsliv.

För att lyckas sker återkommande mätningar av medarbetarnas arbetsmiljö, engagemang i jobbet och allmänt förtroende för Gavlegårdarna som arbetsgivare. Mätresultaten delges cheferna i linjeorganisationen, nedbrutet på respektive enhet/avdelning och sedan vidtas åtgärder för att säkerställa att de viktiga delar som präglar en bra arbetsplats behålls över tid.

Analys av indikatorerna

Indikatorn *Allt sammantaget är Gavlegårdarna en mycket bra arbetsplats* mäts i årlig medarbetarundersökning som genomförs under september månad varje år. Föregående års resultat visade rekordnoteringar i samtliga av undersökningens dimensioner; *Trovärdighet, Respekt, Rättvisa, Stolthet* och *Kamratskap*. För påståendet *Allt sammantaget är Gavlegårdarna en mycket bra arbetsplats* svarade 95% av medarbetarna positivt.

Åtgärdsplaner för att arbeta vidare med de delar där förbättringspotential konstaterats, har utformats för att behålla och ge möjligheter till måluppfyllelse även för 2025. Vid den uppföljning av hur arbetet med att genomföra åtgärder fungerat och som genomfördes under årets andra tertiäl, uppvisades ett tillfredsställande resultat.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Allt sammantaget är Gavlegårdarna en mycket bra arbetsplats		90 %	Ok	Uppnås

Indikatorn är hämtad från den årliga medarbetarundersökningen som genomförs under september månad. Årets utfall kommer att presenteras i rapporten för helåret 2025.

3.2.3 Omställningsbar organisation



Bolagets verksamhet

Det övergripande målet i Gavlegårdarnas affärsplan är "Ett gott liv i ett Gävle som hänger ihop". Bolaget ska utveckla boenden och stadsdelar som ger livskvalitet över tid.

För att nå dit behöver invanda sätt att se på både hyresgäster och den egna verksamheten utmanas. Gavlegårdarna ska kunna forma relevanta, tvärfunktionella team som kan jobba tillsammans kring enskilda uppgifter, större initiativ eller projekt utan att varje gång göra om roller och befattningar. Vid oförutsedda händelser och kriser behövs flexibilitet för att snabbt ställa om.

AB Gavlegårdarnas förmåga till omställning diskuteras och utvärderas fortlöpande. Under årets första tertiäl genomfördes organisationsförändringar i bolagets förvaltningsenhet och i slutet av tertiäl 2 är den samlade bedömningen att förändringarna givit ett förväntat resultat.

Uppföljning av genomförda förändringar och fortsatta bedömningar av om förändringar behövs pågår under återstående del av året.

3.2.4 Lätt att vara hyresgäst



Bolagets verksamhet

Gavlegårdarna verkar på en hyresmarknad där det är av stor vikt att förstå att den service och tillgänglighet som bolaget tillhandahåller jämförs med vad andra hyresvärdar erbjuder.

För att stå sig i konkurrensen är det viktigt att hyresgäster känner förtroende för Gavlegårdarna och det bolaget levererar. Förflyttningar som syftar till att öka kunskapen kring hyresgästernas förväntningar och att förstärka återkopplingen till hyresgäst vartefter ärenden blir hanterade ska göra det lätt att vara hyresgäst hos Gavlegårdarna. Ambitionen är att *Alla möten med våra boende ska ske över förväntan*.

Med utgångspunkt tagen i slutsatser och rekommendationer från förflyttningsuppdraget *Så löser vi ärenden i Gavlegårdarna*, lades under årets första tertial de sista pusselbitarna på plats för implementering och etablering av ett nytt ärendehanteringssystem. Stor vikt har lagts på att införa ett system som möter hyresgästernas förväntningar på att bli *tagna på allvar* i sin kontakt med bolaget.

Analys av indikatorerna

Indikatorn, *Ta kunden på allvar*, är hämtad från den årliga hyresgästundersökningen som genomförs under tertial två. Indikatorn är ett index med 13 underliggande frågor om bemötande, service och information. Utfallet i årets enkät ligger över medelvärde i branschen och är en förbättring från föregående år men når dock inte det uppsatta målvärdet. Det arbete som pågår i process och förvaltningsorganisation samt de första stegen i etableringen av ett nytt ärendehanteringssystem, bedöms ha en positiv effekt på fokusområdet framåt.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Ta kunden på allvar	87,2 %		89 %	Mindre avvikelse	Uppnås delvis

3.2.5 Ett tryggare Gävle



Bolagets verksamhet



Att känna sig trygg där man bor är ett grundläggande behov och att skapa upplevelsen av trygghet i boendet är något som Gavlegårdarna, som bostadsbolag, i allra högsta grad kan bidra till. Ambitionen är att *Alla ska kunna känna sig trygga där de bor*. Välskötta fastigheter och bostadsområden skapar trivsel, minskar risken för skadegörelse och bidrar till ökad trygghet. Trygga hyresgäster som är stolta över sin boendemiljö är också goda ambassadörer för sitt bostadsområde.

Tre grundläggande principer för trygghetsarbetet har etablerats (*Närvaro, Rent och snyggt* och *Trygga källarutrymmen i beståndet*) vilka berör hela bolaget på ett eller annat sätt. De säkerställer att både rent praktiska trygghetsåtgärder genomförs tillsammans med åtgärder som förstärker upplevelsen av trygghet i de boendemiljöer som Gavlegårdarna förvaltar.

I Gavlegårdarnas trygghetsarbete eftersträvas en väl fungerande dialog med hyresgäster och under årets första tertial etablerades ett uppdaterat boinflytandeavtal med hyresgästföreningen som tydliggör ramarna för boinflytande på olika nivåer i bolagets förvaltning och boendemiljöerna i beståndet. Parallellt med etableringen av det uppdaterade avtalet startades det under tertial 1 upp ett förflyttningsuppdrag som har fått i uppdrag att titta på arbetssätt som gör att boinflytande i allmänhet och det uppdaterade boinflytandeavtalet i synnerhet får bästa möjliga tillämpning.

Analys av indikatorerna

AB Gavlegårdarna har under en lång tid följt utvecklingen avseende trygghet i Gävle kommuns olika stadsdelar och områden via frågeställningar på ämnet i årlig hyresgästundersökning. Utfallet i årets hyresgästundersökning visar att hyresgästernas upplevelse av trygghet är fortsatt hög och något högre än föregående år. Resultatet ger en indikation på att Gavlegårdarna gör rätt saker i sitt trygghetsskapande arbete som nu fortsätter under 2025. Bedömningen är att ett högre resultat avseende trygghet ligger inom räckhåll.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Trygghet	79,2 %	 81 %	Mindre avvikelse	 Uppnås delvis

3.2.6 Fler levande stadsdelar



Bolagets verksamhet

Gavlegårdarnas insatser för förbättrade hus och boendemiljöer utgår från vad som ger mervärde för hyresgäster och vad som gör stadsdelar attraktiva över tid. Kloka beslut som är baserade på fakta erhålls i dialog med hyresgäster, näringsliv, föreningsliv och andra aktörer.

Förflyttningar för att fylla nya - och gamla stadsdelar med liv, handlar om att i högre utsträckning utnyttja mötesplatser i husen, kvarteren och bostadsområdena för dialog kring hur livsmiljön kan utvecklas, oavsett om det handlar om en fotbollsplan, ett kontorshotell eller ett bageri.



Ambitionen är att *Alla ska ha nära till det som ger livskvalitet*.

Fokus under årets första tertial har legat på att etablera förvaltningsenhetens nya organisation och under den resterande delen av året fortsätter arbetet med att hitta en lämplig form för *stadsdelsplaner* som ska ge beskrivningar av nulägen och utvecklingsbehov, stadsdel-för-stadsdel.

Förflyttningsuppdraget för året i färdplanen *Fler levande stadsdelar* syftar till att ta fram ett hållbart koncept för iordningställandet av odlingsplatser som hyresgäster kan nyttja. Det kan handla om traditionell uthyrning, samverkan med befintligt föreningsliv eller någon annan fri lösning som gör odling möjligt för hyresgäster med en väl fungerande hantering hos Gavlegårdarna.

Analys av indikatorerna

AB Gavlegårdarnas bostadssociala projekt och aktiviteter är de viktigaste kontaktytorna för dialog kring hur stadsdelar blir levande och hålls vid liv. Indikatorn som följer upp antalet deltagare i projekten och aktiviteterna ger en tydlig fingervisning på om dialogen förs i den utsträckning och i de sammanhang som eftersträvas. Bedömningen är att antalet deltagare i bostadssociala projekt under 2025 kommer att nå det uppställda målet.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal deltagare i bostadssociala projekt		7 000	Ok	 Uppnås

Årets utfall kommer att presenteras i rapporten för helåret 2025.

3.2.7 Lätt att få en bostad



Bolagets verksamheter

Gavlegårdarna verkar för en större rörlighet på bostadsmarknaden - en rörlighet som tar hänsyn till att människors situation kan förändras många gånger under ett liv. Flyttkedjor skapas som gör bostäder tillgängliga på ett sätt som gör Gavlegårdarna till det självklara valet av hyresvärd

för den som vill bo i Gävle. Tillika är Gavlegårdarna ett av Gävle kommuns viktigaste verktyg för en hållbar bostadsförsörjning.



Gavlegårdarna ska se till att det finns flera olika sätt att få en bostad. Med förflyttningar i form av att se över möjligheterna för marknadsföring av hyresrätter, att identifiera och genomföra effektiva förturskampanjer till specifika målgrupper och att utforma nya kontraktstyper för olika typer av boenden blir det lättare att få en bostad. Ambitionen är att *Alla ska mötas av en bostadskö som aldrig står still*.

AB Gavlegårdarna har noterat att tillgången på hyresbostäder har gått från underskott på bostäder till ett överskott. Det är för närvarande lättare att få en hyresbostad i Gävle än vad som varit fallet under många år. Åtgärder har vidtagits med fokus på anpassning till den nya marknadssituationen. Under föregående år identifierades nödvändiga förändringar i bolagets uthyrningsprocess och förarbetena för omfattande omställningar i studentbostadsbeståndet genomfördes.

Under året har Gavlegårdarna inlett ett omställningsarbete i projektform och förflyttningen till en mer *säljande* uthyrning fortsätter i ett förflyttningsuppdrag där systemet med köpoäng utmanas. Vidare pågår ett förflyttningsuppdrag som går ut på att identifiera förbättringar i inflyttningsprocessen som gör just den första tiden som hyresgäst i Gavlegårdarna så angenäm som möjligt.

Analys av indikatorerna

Den indikator som valts för att följa upp Gavlegårdarnas ambition att vara det självklara valet av hyresvärd för den som vill bo i Gävle är tagen ur årlig hyresgästundersökning och handlar om att ta reda på i vilken utsträckning bolagets hyresgäster kan rekommendera Gavlegårdarna som hyresvärd till andra. Tidigare mätningar liksom årets mätning visar på att en stor andel av bolagets hyresgäster kan tänka sig att rekommendera Gavlegårdarna som hyresvärd. Årets utfall är en ökning jämfört med föregående år och ligger över medelvärdet i branschen men når dock inte det uppsatta målvärdet.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Hyresgäster som kan rekommendera ABG som hyresvärd	87 %		89,5 %	Mindre avvikelse	 Uppnås delvis

3.2.8 Nya sätt att bo



Nämndens/bolagets verksamheter

Gavlegårdarna verkar för att ge större utrymme för individuella behov i de boendeformer som finns etablerade. Med innovativa lösningar ska nya boendeformer och användningsområden för allmänna ytor och lokaler skapas.



Om Gavlegårdarna på ett hållbart sätt lyckas omvandla lägenheter i befintligt bestånd till större lägenheter för större familjer är det en förflyttning som leder mot målen med *Nya sätt att bo*. Detsamma gäller om bolaget lyckas hitta funktioner i gemensamma ytor som ger plats för delning och återbruk av saker eller i form av mötesplatser eller arbetsplatser för distansarbete. Ambitionen är att *Alla ska kunna välja det som passar för livet just nu*.

Under föregående år togs ett affärsmässigt förslag på ett konceptboende för fastigheten på Tallåsvägen i Stigslund fram och under 2025 tas nästa steg för Gävles första *Sällsamsboende* där människor av olika generationer får möjlighet att bo själv tillsammans med andra.

En del av omställningen av överskottet i studentbostadsbeståndet tar vid där föregående års utredning om hur två (eller flera) små lägenheter kan bli en stor avslutade. Ett första försök att tillskapa stora lägenheter med en hyresnivå som fler stora familjer kan ha råd med

Analys av indikatorerna

Den indikator som valts för att följa upp Gavlegårdarnas ambition att vara innovativa och nytänkande i förvaltningen och utvecklingen av bolagets boendemiljöer är tagen ur årlig hyresgästundersökning och handlar om att ta reda på i vilken utsträckning bolagets hyresgäster upplever sitt boende som attraktivt. Målvärdet är ambitiöst men insatserna för att öka boendemiljöernas attraktivitet är många. Årets utfall är något bättre än föregående år och ligger fortsatt i jämförelse med branschen betydligt över medelvärde men når inte det uppsatta målvärdet.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Attraktivitet	86,7 %		87 %	Mindre avvikelse	 Uppnås delvis

3.2.9 Digitalisering



Bolagets verksamhet

Digitala lösningar blir alltmer närvarande i människors vardag och förväntningarna ökar i samma takt. Gavlegårdarnas befintliga och potentiella hyresgäster vänjer sig vid att i andra sammanhang erbjudas digitala alternativ som är både smarta, kundvänliga och lätta att förstå. Hyresgästerna förväntar sig inget mindre av Gavlegårdarna.

Bolagets beslut kring takt och vägval i digitaliseringen tas med hyresgästens bästa för ögonen och utvärderas fortlöpande i samband med årlig färdplanering.

I slutet av 2025 når Gavlegårdarnas nuvarande fastighetsdatasystem Xpand slutet av sin livscykel. Systemleverantören har beslutat att sluta leverera drifts- och supporttjänster till systemet från och med 2025-12-31 - ett beslut som kommunicerades till bolaget under 2023. Arbetet med att byta ut systemet har pågått sedan dess och under 2025 ligger nu flera införanden av ersättningssystem planerade vilket kommer att påverka organisationen i sin helhet.

Under tertial 2, 2025, togs två viktiga steg i för införande av ersättningssystem för Xpand med en uppdatering av *Mina sidor* på Gavlegårdarnas web-plats samt ett byte av system för *Kundreskontra*.

Den förhöjda takten i Gavlegårdarnas digitaliseringsresa gav emellertid upphov till flera utmaningar under tertial 2, 2025. De problem som uppdagades handlade om förseningar och osäkerheter i leveranser från systemleverantörer som i sin tur resulterade i problem med resursallokering och svårigheter i att upprätthålla digitaliseringsprogrammets struktur. Under sommarmånaderna har insatser gjorts för att kartlägga bristerna och identifiera nödvändiga förbättringar och förstärkningar. Åtgärder för att både komma till rätta med leverantörsproblematik och programstruktur planeras att genomföras med början i september.

3.2.10 Ett grönare Gävle



Bolagets verksamhet

Gavlegårdarna har som bostadsbolag stora möjligheter att skapa gröna miljöer för alla hyresgäster och med det göra hela Gävle grönare. Genom samarbete med andra aktörer kan gröna stråk genom hela staden skapas.

Med ett tydligt fokus fortsätter Gavlegårdarna att plantera tusentals blommor, buskar och träd i bostadsområdena. När människor har en plats där de kan koppla av, leka, odla och umgås ökar både tryggheten och trivselen. Utöver att hyresgäster får chans att njuta av ett grönare Gävle så hjälps också ekosystemet att fungera som det ska av bolagets insatser. Ambitionen är att *Alla*

ska ha nära till vackra miljöer där man vill ta av sig skorna.

Att skapa den gröna miljön och de gröna stråken finns med som en viktig komponent i de stadsdelsplaner som kommer att börja utformas under 2025.

Analys av indikatorerna

De indikatorer som valts för att följa upp Gavlegårdarnas bidrag till ett grönare Gävle handlar dels om bolagets kontinuerliga arbete med att öka grönytefaktorn i bolagets bestånd, dels om hyresgästernas upplevelse av hur väl Gavlegårdarna lyckas med att hålla rent och snyggt i boendemiljöerna.

Målvärdet för *Grönytefaktorn* skrevs inför året ner till en nivå som är mer rimlig i förhållande till förutsättningarna för detta. Främst påverkas möjligheterna till att öka grönytefaktorn av hur utemiljöerna utformas vid nyproduktion av bostäder och 2025 är i det avseendet ett mellanår. Andelen omställda hårdgjorda ytor till grönytor beräknas vid årets slut och rapporteras i helårsrapporten för 2025.

Mätning av hyresgästernas upplevelse av rent och snyggt i beståndet sker i den årliga hyresgästundersökningen. *Rent och snyggt*-indikatorn består av tio frågor som, utöver att handla om vad hyresgäster upplever som en vacker och välskött utemiljö, också handlar om städning och snöröjning. Målvärdet för indikatorn uppnås inte fullt ut. I analysen av resultatet är det tydligt att hyresgästerna i allmänhet är mindre nöjda med städningen av trapphus och tvättstugor samt tillsynen av källare, vilket drar ner resultatet. Synpunkterna är konkreta och AB Gavlegårdarna ser därför positivt på möjligheterna att åtgärda de upplevda bristerna.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Grönytefaktor		+3 %	Mindre avvikelse	Uppnås delvis
Rent och snyggt	74,6 %	77 %	Mindre avvikelse	Uppnås delvis

Indikatorn Grönytefaktor beräknas vid årets slut och rapporteras i helårsrapporten.

3.2.11 Lätt att leva hållbart



Bolagets verksamhet

Gavlegårdarna kan göra mycket för att underlätta och för att uppmuntra hyresgäster till att leva klimathållbart. Gavlegårdarna ska visa vägen i beteendeförändringarna och visa att bolaget tar klimatutmaningen på allvar.

Livsmiljöer som gör den hållbara livsstilen inbjudande och möjlig för hyresgästerna skapas samtidigt som innovativ byggteknik med fokus på energieffektivitet behöver undersökas och testas. Användandet av hållbara transportmedel underlättas samtidigt som ställningstaganden kring återbruk och återvinning vid nybyggnation och renovering tydliggörs. Devisen är att *Alla kan och behöver bidra till en bättre värld.*

Flertalet förflyttningsuppdrag kopplade till färdplanen *Lätt att leva hållbart* har genomförts under 2023 och 2024. Uppdragen har berört utredningar och undersökningar kring nollutsläppshus, återbruk, laddinfrastruktur och mobilitetslösningar men har även berört möjligheterna för beteendeförändringar och former för att öka medvetenheten kring hållbarhet hos hyresgäster.







Även under 2025 kommer förflyttningsuppdrag på hållbarhetstemat att genomföras. Gavlegårdarna behöver bli bättre på att ställa hållbarhetskrav i inköp och upphandlingar och under året kommer möjligheterna för detta att undersökas närmare. *Cirkuläritet* är ett annat hållbarhetsbegrepp som är väl värt för bolaget att undersöka närmare. Förflyttningsuppdraget på ämnet handlar om att se över om vårt förhållningssätt till miljömässig och social hållbarhet vid bostadsutveckling även är hållbart ur ett ekonomiskt perspektiv.

Analys av indikatorerna

Indikatorn *Möjlighet till källsortering* är hämtad från den årliga hyresgästundersökningen. Utfallet för året är högt men når inte riktigt upp till det höga resultat som uppnåddes i föregående hyresgästundersökning. Resultatet är emellertid så pass högt att någon särskild åtgärdsplan inte kommer att utformas.

Indikatorn för *Omhändertagna grovsopor* kommer från den egna organisationen. Utmaningarna med kvarlämnade grovsopor i allmänna utrymmen och i utemiljön är många och initiativ för beteendeförändringar sker fortlöpande där problem uppstår. Målvärdet är ambitiöst satt och även om kurvan över vikten omhändertagna grovsopor pekar nedåt så är prognosen att målvärdet för helåret inte kommer att nås.

Indikatorn för *Volym nyttjat råvatten och dagvatten (för planteringar)* kommer från den egna organisationen. Bolagets dagvattenreservoarer fylldes upp under våren och har sedan använts i den utsträckning som vädret och temperaturen tillåtit under sommaren. Prognosen ger en indikation om att målet att nyttja 2700 m3 råvatten/dagvatten kommer att nås för helåret.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Möjlighet till källsortering	92,1 %		94 %	Mindre avvikelse	 Uppnås delvis
Omhändertagna grovsopor	264 ton		300 ton	Större avvikelse	 Uppnås ej
Volym nyttjat råvatten och dagvatten	3 532 m3		2 700 m3	Ok	 Uppnås

3.3 Finansiella mål

3.3.1 Sund ekonomi



Målanalys

Bolagets verksamhet

Gavlegårdarnas ägardirektiv ställer tydliga krav på att Gavlegårdarna ska vara ett affärsmässigt bolag som är stabilt över tid.

Med hyror som den huvudsakliga intäkten i bolaget ska ekonomin hållas i balans, också i en framtid där många saker kan påverka bolagets kostnader. Konjunktur, samhällsutveckling, uthyrningsgrad, konkurrens på bostadsmarknaden, klimat och politiska beslut är bara några av dem.

Gavlegårdarna ska även vara en attraktiv avtalspart till det lokala näringslivet och har höga ambitioner avseende att upplevas som en alltigenom professionell beställare. Stor vikt läggs vid återkommande dialoger med entreprenörer och leverantörer.





Ett väsentligt underhållsbehov finns i beståndet och det är av stor vikt att detta ges utrymme i den ekonomiska styrningen. En viktig målsättning för bolaget under 2025 är att upprätthålla ett värdeskapande underhåll.

Analys av indikatorerna

De viktigaste ekonomiska nyckeltalen följs upp, rapporteras och utvärderas månadsvis mot uppsatt budget. Tertiärsvis rapporteras mätetalen *Superdriftnetto* och *Soliditet* vilka är två viktiga indikatorer på en *Sund ekonomi*. Indikatorn för superdriftnetto visar en positiv trend för årets första två terital, främst tack vare ett aktivt arbete inom Gavlegårdarna att sänka vakanskostnaderna men även att det har varit en mild vinter med lägre kostnader för

uppvärmning, snö- och halkbekämpning som konsekvens.

På kostnadssidan arbetar *Hjärnkolls-teamen* på med åtgärder för att hålla eller gå under respektive budget och på det viset bidra till att superdriftnetto-målet för året kan nås. Bolagets mål för soliditet uppnås för årets första två tertial och bedöms kunna uppnås även för helåret.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Superdriftnetto	12,9 %		+10 %	Ok	 Uppnås
Soliditet	41,5 %		>38 %	Ok	 Uppnås

3.4 Uppföljning av ägardirektiv

AB Gavlegårdarnas primära uppdrag är att tillskapa och förvalta bostäder för alla. Krav ställs på att balans mellan affärsmässighet och samhällsnytta ska säkerställas. AB Gavlegårdarna ser detta som ett rimligt krav och ser affärsmässigheten som en förutsättning för att uppbära samhällsnyttan.

En viktig del i att uppfylla ägardirektivets krav är att ha en fastighetsstrategi som beaktar gällande bostadsförsörjningsprogram och det som är känt kring kommande efterfrågan på bostäder. Arbetet med att utforma en fastighetsstrategi slutfördes under 2024 och är vägledande för investeringar under 2025 och framåt.

Bolagets bostadssociala ansvar krävs i ägardirektivet och är en väsentlig del i verksamheten. En bärande del i det arbetet sker genom att engagera hyresgäster i de aktiviteter som bolaget bedriver med målet att öka tryggheten i boendemiljön.

Avkastningskravet på bolaget är fastställt till att uppnå en avkastning på totalt kapital mellan 3-7% (genomsnitt de senaste 5 åren) och en soliditet i spannet 38-40%. Resultatmålet för bolaget är satt till 100 miljoner kronor exklusive värdeförändringar. Prognosen för helåret är att dessa krav kommer att infrias. I snitt för åren 2019-2023 så hade Gavlegårdarna en avkastning på totalt kapital på 2,7% och en soliditet på 40%. I jämförelse med branschen (allmännyttiga bostadsbolag) var motsvarande siffror för branschen 2,9% i avkastning på totalt kapital och 33% i soliditet. (Källa: ekonomisk statistik ifrån Sveriges Allmännytta)

3.5 Resultat och årsprognos

3.5.1 Resultaträkning ABG

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Omsättning	957,0	921,8	942,7	1 414,0	1 434,0
Personalkostnader	-108,9	-103,3	-122,0	-183,0	-175,0
Övriga kostnader	-532,8	-506,7	-537,3	-806,0	-831,0
Avskrivningar	-131,9	-123,8	-143,3	-215,0	-215,0
Rörelseresultat	183,4	188,0	140,1	210,0	213,0
Finansnetto	-57,9	-63,6	-73,3	-110,0	-90,0
Resultat efter finansiella poster	125,5	124,4	66,8	100,0	123,0
Investeringar (+)	148,1	169,8	283,7	425,6	372
Erhållna investeringsbidrag (-)	0	0	0	0	0
Avgår försäljningar (-)	0	0	0	0	0

Summa nettoinvesteringar	148,1	169,8	283,7	425,6	372
--------------------------	-------	-------	-------	-------	-----

Resultat per affärsområde

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Ursprunglig verksamhet	111,1	111,7	61,3	92,0	111
Kommunala vht-lokaler	14,5	12,7	5,3	8,0	12
Summa	125,6	124,4	66,6	100,0	123

Kommentarer till resultat och årsprognos

Kommentar Utfall 2025-08-30

Omsättning: Utfallet är cirka 35 mnkr högre än förra året vilket primärt beror på hyreshöjning för 2025 (45 mnkr), minskade vakanskostnader (10 mnkr) och att det under år 2024 erhöles en försäkringsersättning på 20 mnkr. Jämfört med budget så är utfallet cirka 15 mnkr högre för perioden vilket beror på minskade vakanskostnader med 10 mnkr och att hyresintäkter har varit 5 mnkr högre än budgeterat.

Personalkostnader: Skälet till att utfallet är högre jämfört med förra året beror primärt på att vakanser har tillsatts. Jämfört med budget så är utfallet lägre gentemot budgeterat för perioden som beror dels på att årets lönerevision ännu inte gjorts (6mnkr), dels att uttagsskatten blev för högt budgeterat för 2025 (6 mnkr).

Övriga kostnader: Primära skälet till att utfallet är högre än förra året beror på renoveringskostnader för skyddsrum som ålagts Gavlegårdarna efter besiktningar av MSB och dels att mer medel har satts av till underhållsåtgärder i våra fastigheter. Jämfört med budget för perioden så är utfallet något lägre än budgeterat vilket primärt beror på att reparationskostnaderna för våra fastigheter blivit lägre än beräknat.

Avskrivningar: Skälet till att utfallet är högre jämfört med förra året beror på ökade avskrivningskostnader som en effekt av aktiveringar av bostadsfastigheterna vid Godisfabriken. Det lägre utfallet gentemot budget beror på att inga utrangeringar/värdejusteringar har skett hittills i år.

Kommentar: Differens Budget 2025 gentemot Prognos 2025

Omsättning: Differensen mellan budget och prognos är +20 mnkr. Skälet till att prognosen har höjts gentemot budget beror på dels att vakanskostnaderna beräknas bli 12 mnkr lägre än tidigare budgeterat, dels att hyresintäkterna prognosticeras att bli högre än budgeterat.

Personalkostnader: Skälet till att prognosen beräknas att bli lägre än budget beror på att utfallet av uttagsskatten blir lägre än budgeterat.

Övriga kostnader: Skälet till att prognosen har höjts med 25 mnkr gentemot budget beror primärt på ökade kostnader för bolaget på grund av renoveringskostnader av skyddsrum.

Finansnetto: Skälet till sänkningen av prognosen gentemot budget beror dels på att snittlåneräntan har varit lägre under året än vad den budgeterade räntan beräknades vara, dels på att upplåningsvolymen blivit lägre än budgeterat.

Kommentarer till finansiering: Över tid eftersträvar AB Gavlegårdarna att uppnå minst 15% självfinansieringsgrad på de nyinvesteringar som skall genomföras. Reinvesteringarna skall kunna täckas av det egna operativa kassaflödet.

Under 2025 beräknar Gavlegårdarna att investera cirka 370 mnkr varav cirka 250 mnkr beräknas att kunna täckas av det egna operativa kassaflödet och cirka 120 mnkr behöver finansieras genom att använda kredit på Koncernvalutakontot. Koncernvalutakontot visade den sista augusti 2025 på ett negativt saldo på cirka 3 224 mnkr och prognosen för 2025 är att per den sista december 2025 så har Gavlegårdarna ett negativt saldo på kontot med cirka 3 350

mnkr.

3.5.2 Personalanalys

Rekryteringar och avgångar

AB Gavlegårdarna har hittills under året rekryterat och haft avgångar i paritet med föregående år. Fjorton personer har rekryterats till bolaget och tio har lämnat. Tre pensionsavgångar har skett under året vilka har ersatts genom att i god tid anställa ersättare. För övriga avgångar har ersättningsrekrytering genomförts alternativt omstrukturering av arbetsuppgifter. De vakanser som funnits i Förvaltningsenheten har tillsatts i och med justeringen av organisationen som genomfördes i maj.

Även denna sommar har 40 ungdomar i åldrarna 16-18 år givits möjligheten att, i två fyraveckorsperioder, sommarjobba med att hålla rent och snyggt på gårdar, lekparkar och grönytor i beståndet.

Rekrytering av VD pågår alltjämt men förväntas bli klar under hösten.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron ligger totalt på 1,85% per den 31 augusti (ackumulerat från och med 1 januari) och är jämnt fördelad mellan könen. Sjukfrånvaron är jämförbar med vad som bedöms som normalt i AB Gavlegårdarna.

3.5.3 Uppföljning av investeringar

Nettoinvesteringar per affärsområde

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Ursprunglig verksamhet	143,9	160,8	242,4	363,6	320,0
Kommunala vht-lokaler	4,2	9,0	41,3	62,0	52,0
Summa	148,1	169,8	283,7	425,6	372,0

Kommentarer till investeringsverksamhet

Investeringsvolymen sänks med drygt 50mnkr för helåret dels på grund av tidsförskjutningar i rivningen och nyinvesteringen av Gavlegårdarnas gamla HK-byggnad i Hemsta och nybyggnationen av barn och ungdomsboende Skogsviolen och dels på tidsförskjutningar av planerade stamruster på grund av överklaganden.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt, belopp i mnkr	Upparbetat 202508	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsansla g
Godisfabriken	533,8	550,0	408,0	408,0
Underhållsåtgärder Tallgatan Brynäs	4,3	34,0	34,0	34,0
Summa	538,1	584,0	442,0	442,0

Godisfabriken kv 1 och 3 bedöms i dagsläget få avvikelse från sin projektbudget. Projektkostnaderna har främst påverkats av den kraftiga uppgången på materialpriser som skedde under åren 2021-2022. Byggkostnadsindex har under projektets gång ökat med 39 procent. Prognosen för projektet kommer att behöva justeras.

Ett projekt avseende *Underhållsåtgärder på Tallgatan på Brynäs* har påbörjats. Fasader och balkonger är de större kostnadsposterna i detta projekt. Projektet löper på som planerat.

Gruppboende med särskild service för vuxna, LSS, gick något över budget på grund av extrakostnader på markarbeten. Projektet är slutredovisat både hos Gävle Stadshus AB och i AB Gavlegårdarnas styrelse.

Avslutade investeringar över 25 miljoner

Objekt, belopp i mnkr	Upparbetat 202508	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Södra Hemlingby, gruppboende	30,9	30,9	29,2	29,2
Summa	30,9	30,9	29,2	29,2

3.6 Förväntad utveckling

AB Gavlegårdarna följer kontinuerligt läget på hyresbostadsmarknaden i Gävle kommun och konstaterar att det under 1,5 års tid funnits ett överskott på hyresbostäder i Gävle. Som en konsekvens av överskottet hade bolaget under 2024 förhållandevis höga vakanskostnader som i slutet av föregående år ledde till beslut om omställningar av främst studentbostäder samt organisatoriska och processrelaterade åtgärder i arbetet med uthyrning. Arbetet med omställningar och åtgärder har följts upp under tertial 1 och 2 och vidtagna åtgärder förefaller ha givit avsedd verkan med prognostiserat lägre vakanskostnader för helåret som följd.

AB Gavlegårdarna har över tid svårt att få kostnadskompensation vid årliga hyresförhandlingar vilket gör att insatser för att hitta alternativa intäktsmöjligheter parallellt med insatser för effektivisering och produktivitetshöjningar behövs.

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

Gavlegårdarnas kanske största utmaning för kommande år är att hålla takten i digitaliseringen. Flertalet projekt kopplade till digitalisering är uppstartade och många aktiviteter är planerade för 2025. Främst handlar det om utbytet av fastighetsdatasystem som närmar sig slutet av sin livscykel. Projektorganisationer, inklusive styrgrupper med relevant representation, är på plats men komplexiteten i projekten är utmanande. Åtgärder för att både komma till rätta med leverantörsproblematik och själva strukturen i digitaliseringsprogrammet planeras att genomföras.

Utvecklingen i AB Gavlegårdarna ska gå hand-i-hand med affärsplanearbetet i vilket stor vikt läggs vid de förflyttningsuppdrag som väljs ut för genomförande vid den årliga färdplaneringen. De förflyttningsuppdrag som kommer att genomföras under 2025 är:

1. Uthyrning av odlingsplatser - Förflyttningsuppdraget syftar till att kartlägga och utvärdera det arbete som gjorts kring odlingsplatser som Gavlegårdarna iordningsställt och gjort tillgängliga för intresserade hyresgäster samt ta fram ett hållbart koncept för hur detta ska hanteras över tid. Uppdraget förfogar över testytor som med fördel används som verktyg för att testa framtaget koncept.

2. Hållbarhetskrav i upphandlingar - Förflyttningsuppdraget syftar till att identifiera nivåer på krav/förväntningar inom hållbarhetsområdet som är tillämpliga för de produkter och tjänster som Gavlegårdarna handlar upp samt testa dessa på ett urval av leverantörer. Därefter ska allmänna krav och förväntningar inom hållbarhetsområdet definieras och inkluderas i Gavlegårdarnas förfrågningar samt de allmänna villkor som anbudsgivare ska följa.

3. Cirkulär bostadsutveckling i Gavlegårdarna - Förflyttningsuppdraget för 2025 handlar om att se över om bolagets förhållningssätt till miljömässig och social hållbarhet vid

bostadsutveckling även är hållbart ur ett ekonomiskt perspektiv. Det innefattar en fördjupning inom ämnet cirkulär ekonomi i syfte att koppla ihop arbetssätt och modeller så att bolagets förmåga till cirkularitet kan paketeras och presenteras vidare.

4. Framtidens boinflytande - Förflyttningsuppdraget syftar till att ta ett helhetsgrepp kring boinflytande i Gavlegårdarna. Hur säkerställs att slutsatser och information från möten med hyresgäster tas om hand? Vilka nya sätt för möten med hyresgäster kan provas? Hur tas förutsättningarna som ges i det nya boinflytandeavtalet om hand?

5. Inflyttning med hyresgästperspektiv - Detta förflyttningsuppdrag syftar till att identifiera nya hyresgästperspektiv och aspekter som kan leda till en högre hyresgästtillfredsställelse under den första tiden som hyresgäst hos Gavlegårdarna. Uppdragets mål är att kunna presentera definierade aktiviteter för högre hyresgästnöjdhet vid inflyttning som sedan kan inkluderas i en inflyttningsprocess präglad av att ta varje hyresgäst på allvar.

6. Bostadskön - ett verktyg för att minska vakanskostnader - Förflyttningsuppdraget syftar till att använda bostadskön som ett verktyg för att minska vakanskostnader genom att identifiera situationer som kan uppstå i samband med uthyrning där bostadsköpoängantalet blivit en begränsande faktor och sedan utforma alternativ som gör bostadsköpoängen *mindre* avgörande.

Cirka 40 medarbetare deltar i förflyttningsuppdragen för 2025 som inkluderar utredningar, analyser och konkret förändringsarbete.

3.7 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	Bokslut 2024	Utfall 202508	Prognos 2025	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Resultat efter finansiella poster	18,2	125,5	123,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Soliditet	39,1	41,5	39,6	39,5	38,8	38,3	37,8
Avkastning på totalt kapital	2,5	3,1	3,3	3,3	3,2	3,2	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr (EBITA/Räntekostnader)	4,9	5,4	4,7	3,9	4,1	3,7	3,6
Ekonomisk vakansgrad	3,1	2,3	2,1	2,9	2,2	2,3	2,3
Nya lägenheter under året	123	0	0	0	16	126	24
Antal tomma lägenheter	471	150	150	150	150	150	150

4 Gavlefastigheter Gävle kommun AB

4.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

- Bolaget är mitt i processen att rekrytera ny VD
- Färdigställandet av Vasa gymnasieskola
- Pålning påbörjad av Gävle Teater

4.2 Målanalys

4.2.1 Kraftigt förbättrade resultat i Gävles skolor - Utveckla en tjänsteportfölj med efterfrågade fastighetsnära tjänster i samarbete med sektorerna utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv



Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter erbjuder tilläggstjänster för fordon, möbler, tillsyn, skötsel, underhåll och reparationer av fastigheter och lokaler. Andra tilläggstjänster är stöd och service till sektorer och bolag inom kommunkoncernen. Definitionen av en tilläggstjänst är tjänster som inte är direkt knutna till kärnverksamheten, fastighetsförvaltning, men ändå är kopplat till den kommunala kompetensen.

Tilläggstjänster idag:

1. Långtidsuthyrning av fordon
2. Bilpool för korttidsuthyrning
3. Cykelpool
4. Möbelpool
5. Utkörning av möbler
6. Snickeritjänster
7. Målningstjänster
8. Cykelskola, Cykelfrämjandet
9. Transporttjänster
10. Servicetjänster(diverse)
11. Nolla Sabbet, skadeförebyggande arbete
12. Brandlarmsprov
13. Beredskapstjänster, teknik
14. Ljudteknisk kompetens
15. Verkstadstjänster
16. HLR-utbildning

Analys av indikatorerna

Under tertial 2 har inga nya tjänster utvecklats till tjänsteportföljen. Behov har helt enkelt inte funnits i kommunkoncernen. Fortsatt utveckling av existerande tjänster sker dock kontinuerligt och vid behov kan fler tjänster utvecklas.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal tjänster i tjänsteportföljen	16	16		Uppnås

4.2.2 Kraftigt förbättrade resultat i Gävles skolor - Utveckla gröna skolgårdar som främjar lek och rörelse.



Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter ska förbättra utomhusmiljön på förskole- och skolgårdar för att främja lek och rörelse samt den biologiska mångfalden. Detta görs genom både större och mindre åtgärder i utomhusmiljön på tio fastigheter.

Analys av indikatorerna

För 2025 har Gavlefastigheter planerat åtgärder på tio förskole- och skolgårdar. Till och med andra tertialet har flera ängsytor planterats och träd och buskar har beställts för plantering under hösten. Gavlefastigheter planerar även för att arbeta med att återbruka buskar och träd från en fastighet till flera andra.

Gavlefastigheter planerar under året att utveckla en förskolegård med hjälp av lekotoper. En lekotop är en plats som kombinerar lek och biotop – det vill säga en miljö där barn kan leka samtidigt som den stödjer naturen. Denna typ av utemiljö uppmuntrar till lek, fantasi och rörelse, samtidigt som den gynnar biologisk mångfald genom användning av naturliga material, växter, träd och varierad terräng. Syftet är att skapa lekmiljöer som är levande, inspirerande och ekologiskt hållbara. Markarbetena för denna förkola är klara och kommer att kompletteras med växtlighet innan färdigställande. Inga förskole- eller skolgårdar är helt färdigställda varpå utfallet fortsatt är noll för det andra tertialet.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal skolgårdar som utvecklats under året.	0	10	Ok	Uppnås

4.2.3 Kraftigt förbättrade resultat i Gävles skolor - Erbjuder ändamålsenliga inomhusmiljöer för pedagogisk verksamhet.



Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter har ett uppdrag att årligen uppdatera ett lokalfunktionsprogram åt Utbildning Gävle. Detta ska godkännas av Utbildningsnämnden och sedan beslutas av Kommunstyrelsen. Senast beslutade funktionsprogram har beslutats för perioden 2024-2027. Sektorchef har rätt att i dialog med Lokalutvecklingsgruppen ta beslut om smärre ändringar som inte innebär markant ökade kostnader.

Analys av indikatorerna

En ny version av funktionsprogram har tagits fram i samarbete med olika funktioner och förändringar har sedan diskuterats med Utbildning Gävles ledning och Utbildningsnämndens Lokalutvecklingsgrupp. Justeringarna klassas som smärre och har beslutats av Utbildning Gävles Sektorchef.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Årlig uppdatering av UG:s funktionsprogram	100	100		Uppnås

4.2.4 Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen - Välskötta och väl underhållna fritids- och idrottsanläggningar för att främja en god hälsa.



Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter ska bidra till att främja rörelse och idrott genom att ha fritids- och

idrottsanläggningar i gott skick. Gävlefastigheters målsättning för 2025 är att genomföra fem statusbesiktningar av fritids- och idrottsanläggningar med syfte att genomlysna fastigheternas underhålls- och utvecklingsbehov. Detta ska sedan resultera i åtgärder i den ordinarie underhållsplanen samt i kommunens investeringsplanering om mer omfattande åtgärder krävs.

Analys av indikatorerna

Gävlefastigheter har planerat att genomföra samtliga fem statusbesiktningar under verksamhetsåret. Tre statusbesiktningar har genomförts under det första halvåret på Forsbacka sporthall, Hagaströms IP samt Gunder Häggstadion. De två kvarvarande statusbesiktningarna genomförs under det andra halvåret.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal statusbesiktningar	3	5		Uppnås

4.2.5 Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen - Ett långsiktigt skadeförebyggande arbete i våra skolor, vidareutveckla det skadeförebyggande arbetet med nolltolerans.



Bolagets verksamheter

Gävlefastigheter har ett uppdrag av Utbildning Gävle som innebär skadeförebyggande aktiviteter för att minska skadegörelsen på våra förskolor och skolor

Analys av indikatorerna

Gävlefastigheters mål max 5 kr/kvm.

Total kostnad första tertialen 2025 för förskola, grundskola och gymnasium: 733 946 kr

Utfall kostnad andra tertialen: 2,02 kr/kvm

Under tertial 2 har några större skadegörelseincidenter inträffat. Det har också varit en ökning av glaskross vilket är kostnadsdrivande.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Skadegörelsekostnad/kvm	2,02	5		Uppnås

4.2.6 Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen - En attraktiv, jämställd och utvecklande verksamhet med tillitsbaserat ledarskap och med utgångspunkt i vårt värdegrundsarbete.





Bolagets verksamheter

Under perioden har planeringen för en kompetens- och säkerhetsskyddsanalys pågått. Samtliga funktioner ska ses över. I analysen ska hänsyn tas till digitaliseringens påverkan på funktionerna och säkerhetsaspekterna kopplat till bland annat informationssäkerhet. Målet är att skapa en långsiktig kompetensförsörjningsplan samt en säkerhetsskydds- och sårbarhetsanalys.

I enlighet med bolagets ledarskapsprogram genomförs en gemensam utbildning i UL, Utvecklande ledarskap, för första linjens chefer tillsammans med Gävle Energi och Gavlegårdarna. Sju av bolagets enhetschefer deltar och den avslutande träffen hålls i oktober. Planeringen av en värdegrundsdag med tema NPF-diagnoser har pågått och genomförs under hösten. I APT genomförs varje månad en värdegrundsövning som är densamma för alla avdelningar.

Analys av indikatorerna

Inget utfall kan rapporteras för tertial 2 då medarbetarundersökningen genomförs i november. Prognosen är att målet uppnås för året.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Resultat i medarbetarundersökning, Hållbart medarbetarengagemang, HME		80	Ok	 Uppnås

4.2.7 Påtagligt förbättrat företagsklimat i Gävle - Ett utvecklat samarbete med skolväsendet och arbetsmarknadsinstanser och därigenom möjliggöra för studenter och arbetssökande att lyckas med sin utbildning och komma in på arbetsmarknaden.





Bolagets verksamheter

För att säkerställa framtida kompetensbehov har Gavlefastigheter arbetat med ett antal samarbetspartners inom skolväsendet och arbetsmarknadsinstanser. Genom dessa insatser kan bolaget vara med och påverka utbildningarnas innehåll samt genom utbytet med elever, studenter och doktorander tillföra verksamheterna ny kunskap inom de olika kompetens- och yrkesområdena. Samarbeten sker från grundskole- till forskningsnivå och inom flera funktionsområden.

Under perioden har flertalet PRAO-elever haft sin praktik hos Gavlefastigheter. Verksamheten har också varit involverade i ett antal examensarbeten med studenter från Högskolan i Gävle. Bolagets samarbete med företagsforskarskolan Future Proof Cities pågår enligt plan genom de doktorander som är anställda i verksamheten. Bolaget har deltagit i Jobb- och utbildningschansens mässa samt även vid Ung Företagsamhet i Gävleborgs UF-mässa.

Analys av indikatorerna

Utfallet för indikatorn Antal elev- och studentsamarbeten är 23 till antalet. Prognosen för året är att målet uppfylls.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal elev- och studentsamarbeten.	23	 33		 Uppnås

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



Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter följer Gävle kommuns upphandlings- och inköbspolicy. Utöver de grundläggande direktiven i Gävle kommuns upphandlings- och inköbspolicy samarbetar Gavlefastigheter med bolagen inom kommunkoncernen för att skapa synergieffekter i samordnings- och behovsidentifiering kring inköp och upphandlingar.

Uppföljning är en del av vår avtalsförvaltning, vilket även omfattar att arbeta med leverantörs- och avtalstrohet. Uppföljningen är ett viktigt verktyg för att öka affärsmässigheten och förstärka processen för framtida inköp. Bolaget arbetar kontinuerligt med förnyade konkurrensutsättningar och med att förenkla förfrågningsunderlagen.

Analys av indikatorerna

Kontinuerliga avtalsuppföljningar har genomförts inom bolaget av avtalsansvariga gällande ingångna avtal. Från bolagets inköpsfunktion är målvärdet för helåret att totalt tolv uppföljningar skall genomföras genom stickprover. Uppföljningen med stickprover omfattar bland annat kontroll gällande korrekta timpriser, UC-rating och F-skattsedel. Kontroll har genomförts av fakturor som överstiger gränsen för förnyad konkurrensutsättning. Inga avvikelser har noterats. Per tertial två har fyra kontroller genomförts och prognosen för helåret är att målvärdet uppnås.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Ramavtalsuppföljning/tertiäl	8	12		Uppnås

4.2.9 Påtagligt förbättrat företagsklimat i Gävle - Kravställa i upphandling av byggentreprenörer med underleverantörer uppfyller arbetsrättsliga villkor, motverka arbetskraftsexploatering samt genomföra kontroller för att tillse att dessa krav uppfylls.



Bolagets verksamheter

Att säkerställa att de arbetsrättsliga villkoren tillämpas vid upphandlingar är viktigt ur såväl social hållbarhet, likabehandling av leverantörer och en sund konkurrens. Gavlefastigheter arbetar även för att motverka, förhindra och förebygga arbetslivs kriminalitet, som är en del av det sociala hållbarhetsarbetet. En målbild för detta arbete har tagits fram under året.

När arbetsrättsliga villkor ska ställas i en upphandling framgår av LOU (Lagen om offentlig upphandling). Gavlefastigheter har även som grundprincip att i samtliga byggentreprenörsupphandlingar ställa krav på arbetsrättsliga villkor. När det gäller ramavtalsupphandlingar så ställs kraven i framförallt upphandlingar gällande hantverkstjänster. Förstärkning i våra Allmänna föreskrifter (AF-delar) i samband med framtida upphandlingar som t.ex. möjliggör olika typer av arbetsplatskontroller är ett kontinuerligt arbete som har förstärkts under året.

Uppföljning i pågående entreprenader under kontraktstiden genomförs på byggmöten

kontinuerligt. De arbetsrättsliga villkoren gäller för de underentreprenörer som direkt medverkar till att fullgöra kontraktet. Det gäller oavsett antal mellanled.

Bolaget har även samarbete med en extern part som kan utföra olika arbetsplatskontroller vilket påbörjades under föregående verksamhetsår.

Analys av indikatorerna

Gavlefastigheter målbilden för år 2025 är att genomföra nio stickprov utöver den uppföljning som genomförs av projektledarna på byggmötena. Stickproverna omfattar bland annat efterlevnad av arbetsrättsliga villkor. Indikatorn innebär antalet arbetsplatskontroller som kan genomföras av extern part utifrån avrop av olika tjänster eller internt av utsedd person inom våra byggtreprenader. Uppföljningen med stickprov omfattar kontroll att vår entreprenör har kollektivavtal vilket innebär att de har löner och andra ersättningar i enlighet med gällande avtal.

Till och med tertiäl två har sex stickprov genomförts. Bolaget har som plan att ta extern hjälp för kontroller under kvartal fyra. Målvärdet för helåret förväntas uppnås.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal planerade kontroller/tertiälvis	6	9		Uppnås

4.2.10 Öka andelen projekt som beviljats lån för social hållbarhet.



Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter arbetar med lån för social hållbarhet för att i tidigt skede vid om- och nybyggnationer genomlysas och arbeta med social hållbarhet ur ett fastighetsperspektiv. Lån för social hållbarhet ger, om det beviljas, en lägre räntesats.

Analys av indikatorerna

Under de första två tertiälerna 2025 har Gavlefastigheter inte ansökt om några lån för social hållbarhet. Arbete pågår med tre ansökningar, dessa gäller för Hemlingbystugan, Sörby IP och Testebovallen. Ansökningarna kommer att skickas in i början av oktober för en första bedömning och i mitten av november för en andra bedömning, med målet att samtliga lån ska godkännas innan årsskiftet.

Prognosen för året är att målet om tre beviljade lån för social hållbarhet uppnås, det finns dock en osäkerhetsfaktor gällande om Kommuninvest gör bedömningen att lånen kan beviljas.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal projekt där lån för social hållbarhet söks.	0	3	Ok	Uppnås

4.2.11 En modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov - Följa utvecklingen av AI i syfte att successivt kunna införa ökad AI-styrning av våra fastigheter



Bolagets verksamheter

Fastighetsinformation är en av de viktigaste resurserna för att driva och effektivisera ett fastighetsbolags produktions- och förvaltningsverksamhet.

Digitala lösningar för automatisering av fastighetsdrift, ses idag som ett självklart val för att bidra till att klara dagens och kommande samhällsutmaningar. Utveckling av fastighetsautomation sker med fokus på samtliga hållbarhetsperspektiv – socialt, ekologiskt och ekonomiskt vilket är av strategiska betydelse för Gavlefastigheter på lång sikt. Gavlefastigheters fastighetsbestånd är redan idag i hög utsträckning uppkopplat. Data samlas in via en rad olika sensorer och styrsystem. Men en fastighet anses dock inte digital om den endast har ett styr och övervakningssystem – det krävs mer än att ett överordnat system finns på plats. För att effektivt kunna dra nytta av den data som samlas in och möjliggöra övervakning och styrning på distans krävs ett skifte från traditionell fastighetsförvaltning till en mer datadriven verksamhet.



Gavlefastigheter behöver förhålla sig till omvärlden och den utveckling som idag innebär begränsningar och osäkerheter på en rad områden som behöver hanteras. Den rådande resursbristen och den ekonomiska situation som finns i offentlig sektor får konsekvenser även på vår verksamhet där bolaget som Fastighetsägare vill fortsätta att erbjuda en service i framkant till våra kunder.

Bolaget kommer de kommande åren behöva säkerställa att göra rätt prioriteringar och lägga våra ekonomiska resurser på de uppdrag som skapar bäst och mest värde. Bolaget behöver därför säkerställa en högre automationsgrad i våra processer och kvalitet i den information som hanteras. Klimatutmaningen får direkta konsekvenser på verksamheten och bolaget kommer behöva förbereda sig för en mer automatiserad klimatrapportering och visa på att bolaget bidrar till kommunens övergripande klimatmål genom minskad energiåtgång och minskade CO2 avtryck. Det görs genom att optimera styrningen på det samlade fastighetsbeståndet på en mer övergripande nivå.

Under 2024-2025 drivs en pilot i syfte om att öka kunskap om värdet av att ytterligare optimera styrningen av våra fastigheter med hjälp av AI. I testen/piloten ingår totalt 6 fastigheter – 3 fastigheter som styrs med hjälp av AI och 3 jämförelsefastigheter som styrs på traditionellt sätt. Syfte är att kunna jämföra hur energibesparing påverkas vid AI styrning jämfört med traditionell egen styrning.

Analys av indikatorerna

Tre fastigheter är uppkopplade och utrustade med AI styrning och i skarp drift. Data insamlas och analys genomförs löpande. Data kommer sedan att jämföras med de fastigheter som styrs med egen traditionell styrning.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal digitalt styrda fastigheter	3	3		 Uppnås

4.2.12 En ekologiskt hållbar och klimatneutral kommun - Utbyggnad av laddinfrastruktur på våra objekt.



Bolagets verksamheter

Den 1 januari 2025 träder en ny lag i kraft, "Lagen om laddinfrastruktur", som innebär att alla parkeringar med fler än 20 parkeringsplatser ska ha minst en laddpunkt. Dessa krav är retroaktiva för lokalbyggnader vilket gör att 20 av Gavlefastigheters fastigheter omfattas av denna nya lag. Det ställs även krav på att minst en femtedel av parkeringsplatserna ska ha ledningsinfrastruktur och minst en laddpunkt vid ny- eller ombyggnation av lokalbyggnader. Det sistnämnda uppfyller Gavlefastigheter då ny- eller ombyggnation är aktuellt.





Syftet med Möbelpoolen är att bidra till en hållbar utveckling. Med Möbelpoolen kan Gävle

kommunkoncern minska kostnaderna för möbler, inventarier och minska kommunkoncernens miljöpåverkan men också skapa en god sysselsättning för personer med särskilda behov

Analys av indikatorerna

Gavlefastigheter har färdigställt infrastrukturen till samtliga 20 laddpunkter under verksamhetsåret 2024. Detta mål utgår därför för verksamhetsåret 2025.

Under tertial 2 har totalt 321 uttag gjorts ur Möbelpoolen så totalt för året blir utfallet 703. Då årsmålet för antal uttag ligger på 720 finns goda möjligheter att nå målet även i år.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal utbyggda fastigheter med laddstolpar per år	0		0	Ok	 Uppnås
Ökat återbruk och ökat antal beställningar i Möbelpoolen	703		720		 Uppnås

4.2.13 En ekologiskt hållbar och klimatneutral kommun - Minska våra fastigheters el- och vattenkonsumtion samt öka installation av småskalig elproduktion i form av solpaneler.



Bolagets verksamheter







Gavlefastigheter arbetar kontinuerligt med att minska fastigheternas el- och vattenkonsumtion samt med att öka den installerade soleffekten genom installation av solceller.

Analys av indikatorerna

Arbetet med att minska el- och vattenförbrukningen pågår löpande genom optimering av fastigheterna. Det görs även genom samarbete med våra hyresgäster för att ändra deras beteende i fastigheterna i syfte att spara el och vatten.

Dessa indikatorer mäts på helår varvid endast en prognos redovisas vid tertial 1 och 2.

Soleffekt mäts i kWp, elkonsumtion i kW/kvm och vattenförbrukning l/kvm.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Ökad installerad soleffekt	1 270		1 208		 Uppnås
Minskad elkonsumtion/kv m	44,6		48		 Uppnås
Minskad vattenförbrukning	355,5		299		 Uppnås ej

4.2.14 En ekologiskt hållbar och klimatneutral kommun - Minska våra fastigheters och byggnaders klimat- och miljöpåverkan.



Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter arbetar för att minska miljö- och klimatpåverkan vid nybyggnation genom att aktivt arbeta med att minska koldioxidutsläppen. Detta görs genom att bygga i enlighet med Miljöbyggnad Silver. De måttal som satts upp är likställda med de krav som ställs i Miljöbyggnad Silver.

Analys av indikatorerna

Under verksamhetsåret 2025 kommer Gavlefastigheter inte ha någon nybyggnation som står färdig som vid byggstart haft krav att följa upp CO2-mål. Detta gör att bolaget inte kan rapportera något utfall för detta mål för 2025.

Projekten Hemlingborg, Vasaskolan (NVC och Matsal), Skräddargården, Agnes Kulturhus, Tallbacken etapp 3 samt Klintbergsparkens förskola är de projekt bolaget beslutat att certifiera enligt Miljöbyggnad silver som avslutas/aktiveras 2024 eller senare. Så länge inget av de beslutade projekten inte klarar certifiering bedöms utfallet 100%.

Status verifiering

Hemlingborg - Verifierad 2025-04-25

Vasaskolan NVC - Verifierad 2025-04-25

Vasaskolan matsal - Verifierad 2025-04-25







Tallbacken etapp 3 - Verifierad 2025-06-04

Klintbergsparkens förskola - Preliminärt certifierad

Agnes kulturhus - Delverifierad, verifiering senast 2027-12-03

Skräddargårdens förskola - Preliminärt certifierad, verifiering senast 2026-10-19

Utfall tertial 2: 100% (inget projekt har nekats certifiering)

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
CO2-utsläpp/kvm, kontor		280		
CO2-utsläpp/kvm, skolor		270		
CO2-utsläpp/kvm, förskolor		220		
CO2-utsläpp/kvm, övriga byggnadstyper		370		
Nybyggnation ska alltid göras i enlighet med Miljöbyggnad nivå silver.	100 %		100 %	 Uppnås

4.3 Finansiella mål

4.3.1 Effektiv resursanvändning för hållbara och konkurrenskraftiga hyror och tjänster



Målanalys

Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter för en effektiv, transparent och kvalitetssäkrad uppföljning och styrning av verksamheterna. Verksamheten skall bedrivas med hög affärsmässighet. Det ska finnas en kostnadsmedvetenhet på samtliga nivåer inom organisationen för att säkerställa effektivt resursutnyttjande och ett långsiktigt värdeskapande. Kostnadskontroll och effektiv användning av koncernens resurser är viktigt för att säkerställa, bibehålla och förbättra värden på bolagets anläggningstillgångar och bidra till att utveckla Gävle. Dessa faktorer möjliggör att bolaget kan ha konkurrenskraftiga hyror över tid.

Fokus under året är att fortsätta att utveckla ekonomi- och verksamhetsstyrningen med fokus på effektiv fastighetsförvaltning och kostnadsmedvetenhet. Effektiv hantering av ekonomifrågorna inom huvudprocessen från byggnation till fastighetsförvaltning innebär en fortsatt utveckling av rutiner och processer, där eventuella kostnader i och med kvalitetsbrist kan förhindras. Den finansiella uppföljningen och rapporteringen utvecklas kontinuerligt på alla nivåer i organisationen, vilken ökar kvalitén och möjliggör transparens samt en effektivare styrning och ledning. Ett fokus under innevarande år, i likhet med föregående år är att arbeta med bolagets kostnadsmassa för att säkerställa effektivt resursutnyttjande och optimeringar.

Täckningsbidrag är detsamma som driftnettot i fastighetsbeståndet i bolaget. täckningsbidraget visar hur stor andel som är kvar av omsättningen för att täcka de fasta utgifterna. Indikatoren blir viktig för att mäta och styra hur de rörliga kostnaderna förhåller sig över tiden samt att säkerställa och tillse att fastighetsbeståndet har hållbara ekonomiska värden för såväl dagens som morgondagens verksamheter. Indikatoren är en marginal i procent och utgörs av skillnaden i mnkr mellan intäkterna och de direkta fastighetsrelaterade kostnaderna och dess förhållande i % av intäkterna gällande eget ägda fastigheter.





Kontinuerliga aktiviteter fortgår för att minska de påverkbara fastighetskostnaderna för fastighetsbeståndet, bland annat driftkostnader, energikostnader och underhållskostnader. Ett utvecklingsarbete pågår för att skapa fler skarpt planera år i fastighetsbeståndets underhållsplan i syfte att säkerställa rätt underhåll vid rätt tidpunkt. En genomlysning av tillsyn och skötsel är genomförd och skall nu implementeras. Det omfattar att bolaget gör rätt tillsyn i rätt intervall samt att skötseln är på lämplig nivå för respektive fastighetskategori utifrån ett kostnadseffektivt perspektiv.

Hyreskostnaderna är en annan stor kostnadspost som ingår i täckningsbidraget. Gavlefastigheter arbetar kontinuerligt med lokalförsörjning åt Gävle kommuns sektorer som ett sätt att bidra till en minskning av kostnaderna för inhyrda lokaler. Bolaget genomför lokalpusselmöten för att tillsammans med sektorerna optimera lokal nyttjandet. Uppsägnings bevakning av utgående hyreskontrakt sker kontinuerligt av Gavlefastigheter.

Analys av indikatorerna

Fastighetsbolagets täckningsbidrag för eget ägda uppgår till 62 procent per tertiäl två vilket är något högre än målvärdet och prognosen för helåret är att målvärdet förväntas uppnås.

Kostnaderna för inhyrda lokaler uppgår till 52,8 mnkr för tertiäl två, vilket är något över budgeterade värde per augusti som uppgår till 52,0 mnkr. Prognosen för helåret förväntas uppgå till 78,0 mnkr, vilket är något högre än målvärdet på 76 mnkr. Bakgrunden till avvikelserna är en ökad inhyrning för evakuering av Gävle teater.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Täckningsbidrag(driftnetto/omsättning) eget ägda	67 %		62,5 %		 Uppnås
Kostnader lokalhyra/inhyring samtliga objekt, Mnkr	52,8		76		 Uppnås delvis

4.4 Uppföljning av ägardirektiv

Gavlefastigheter arbetar för Gävles bästa. All verksamhet ska utgå från ägardirektivet och vara bästa tänkbara fastighetsägare och utförare till konkurrenskraftig kostnad för Gävle kommun. Gävle kommun ska vara välskött och uppfattas som tryggt och snyggt. Ett arbete som kontinuerligt ska utvecklas och förbättras. Bolaget ska alltid arbeta med helhetssyn och bidra till samhällsnytta för hela Gävle kommun.

Bolaget arbetar konsekvent med att ha så konkurrenskraftiga hyror som möjligt enligt kommunens beslutade hyresmodell. Varje objekt har en egen underhållsplan så att det avhjälpande underhållet blir så lågt som möjligt. Låga driftskostnader är en viktig del för att hålla hyrorna på en bra nivå.

Bolaget arbetar aktivt med sitt program för energieffektivisering i syfte att minska energikostnader och uppfylla de hållbarhetsmål som finns i Miljöstrategiska programmet. Bolaget omvärldsbevakar detta område via Svensk Byggtjänst och genom deltagande i energikonferenser och leverantörsträffar, för att vara uppdaterade på ny fastighetsteknik.

Bolaget kan idag erbjuda Fastighetsnära tjänster i ganska stor omfattning och uppfyller därigenom ägardirektivet. Bolaget fortsätter att utveckla dessa.

Bolaget ansvarar för Gävle kommuns hela fordonsflotta och tillhandahåller även en Möbelpool och Cykelpool för kommunens bästa.

Bolaget har också kommenterat ägardirektivet separat.

4.5 Resultat och årsprognos

4.5.1 Resultaträkning Gavlefastigheter

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Omsättning	597,9	587,0	598,7	899,6	896,7
Personalkostnader	-64,3	-62,2	-68,0	-106,0	-103,5
Övriga kostnader	-219,4	-238,8	-224,1	-350,8	-351,3
Avskrivningar	-177,3	-159,9	-179,8	-273,0	-269,4
Rörelseresultat	136,9	126,1	126,8	169,8	172,5
Finansnetto	-63,8	-63,5	-66,9	-113,0	-98,0
Resultat efter finansiella poster	73,1	62,6	59,9	56,8	74,5
Investeringar, brutto (+)	158,8	307,8	282,6	424,0	343,1
Erhållna investeringsbidrag (-)	0	0	0	0	0
Avgår försäljningar (-)	-0,1	-1,7			-2,4
Summa nettoinvesteringar	158,7	306,1	282,6	424,0	340,7

Resultat per affärsområde

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Kommunala fastigheter	70,9	61,2	58,4	55,1	71,3
Övriga fastigheter	1,7	1,5	0,9	1,3	2,6
Transport och	0,9		0,5	0,2	1,1

logistikverksamhet					
Möbelpool	-0,4		0,1	0,2	-0,5
Logistikverksamheten		-0,1			
Summa	73,1	62,6	59,9	56,8	74,5

Kommentarer till resultat och årsprognos

Gavlefastigheter i Gävle kommun AB

Gavlefastigheter Gävle kommun AB redovisar ett resultat per tertial två efter finansiella poster på 73,1 mnkr (62,6 mnkr) mot 59,9 mnkr i budget. Resultatförbättringen mot budget återfinns i huvudsak inom segmentet kommunala fastigheter.

De totala intäkterna uppgår till 597,9 mnkr (587,0 mnkr) mot 598,7 mnkr i budgeten. Hyresintäkterna från bolagets fastighetsbestånd uppgår till 563,5 mnkr och motsvarar 94 procent av de totala intäkterna, vilket är 4,7 mnkr lägre än budgeten. Intäkterna från affärsområdet Transport och logistikverksamheten som i huvudsak omfattar fordonscentraliseringen uppgår till 19,6 mnkr, vilket är 3,2 mnkr högre än budget och intäkterna från affärsområdet Möbelpoolen uppgår till 5,7 mnkr, vilket överstiger budgeten med 0,7 mnkr.

Rörelsekostnader uppgår till 461,0 mnkr (461,0 mnkr) mot budget 471,9 mnkr. Övriga kostnaderna som består av köpta tjänster understiger budget med 4,8 mnkr per tertial två. Nämnas kan minskade driftkostnader som påverkats av mildare vinter och lägre kostnader för snö/halka uppgående till 3,1 mnkr, kostnaderna för el och fjärrvärme understiger budgeten med 5,7 mnkr. Även kostnaderna för vatten och avlopp och biobränsle/fjärrkyla understiger budgeten med 1,5 mnkr. Kostnadsminskningarna inom de övriga kostnaderna motverkas av ökade köpta tjänster inom affärsområdet transport och logistikverksamheten som påverkats av de ökade intäkterna som omnämns i tidigare avsnitt. De övriga kostnaderna överstiger även budget med 1,3 mnkr till följd av ökade kostnader för inhyrningar. Personalkostnaderna understiger budgeten med 3,6 mnkr till följd av ökad frånvaro, ej tillsatta vakanser på helårsbasis samt minskade utbildningskostnader.

Avskrivningarna understiger budget med 2,5 mnkr och påverkats av bland annat förändrad avskrivningstid för komponenterna i fastigheten vid aktivering än vad som antogs i budget. Utrangeringar ingår i kostnadsblocket avskrivningar. Ackumulerat augusti har utrangeringar genomförts till ett belopp av 1,9 mnkr och avser flertalet utrangeringar.

Rörelseresultatet uppgår till 136,9 mnkr (126,1 mnkr) mot budget 126,8 mnkr. Finansnettot understiger budgeten med 3,1 mnkr till följd av lägre räntekostnader som påverkats av lägre likviditetsbehov samt minskad ränta i procent mot budgeterade värden.

Den nya helårs prognos som upprättades i samband med tertial två redovisar ett resultat efter finansiella kostnader uppgående till 74,5 mnkr, vilket är 17,7 mnkr högre än helårs budgeten som uppgår till 56,8 mnkr. Resultatkravet på 56,8 mnkr i ägardirektivet förväntas därmed överträffas.

I prognosen förväntas omsättningen uppgå till 896,7 mnkr, vilket är 2,9 mnkr lägre än budgeten. Påverkan finns bland annat gällande minskad indexering för hyresintäkterna mot budgeterade värden samt kontrakt som är uppsagda eller förändrats i sin struktur. Inom segmentet Transport förväntas intäkterna ökad med 3,8 mnkr.

Rörelsekostnaderna i prognosen förväntas uppgå till 724,3 mnkr mot budget 729,8 mnkr. Nämnas kan minskade kostnader för el, fjärrvärme och övrig media uppgående till 8,2 mnkr samt minskade driftkostnader för bolagets fastighetsbestånd med 1,9 mnkr som påverkats av den milda vintern och mindre kostnader för snö och halkbekämpning. Minskningen i kostnadsblocket motverkas bland annat av engångskostnader såsom förjävs-kostnader samt nedskrivningsbehov i två fastigheter. Nedskrivningsbehovet har uppkommit som en effekt av förändringar i kommunens investeringsplan och kommunens lokalbehov. Notera även att en återföring av nedskrivningen som genomfördes föregående år avseende Fridhemsskolan finns med i prognosen och blir nu en utrangering istället eftersom byggnaden revs år 2025. Dock utrangeras cirka 80 procent eftersom vissa byggnaden står kvar, varför en resultat effekt

uppkommer med cirka 2 mnkr. Personalkostnaderna i den nya prognosen förväntas understiga budgeten med 2,5 mnkr.

Rörelseresultatet beräknas i prognosen uppgå till 172,4 mnkr mot budget 169,8 mnkr, vilket är en resultatförbättring med 2,6 mnkr.

Den stora resultatförbättringen mot budget beror på minskade finansiella kostnader vilka beräknas uppgå till 98,0 mnkr mot budget 113,0 mnkr det vill säga en minskning med 15,0 mnkr. Bakgrunden är att genomsnitts räntan på bolagets koncernkontokredit för året förväntas bli lägre än den procentsats som budgeterats utifrån kommunens riktlinjer. Vidare påverkas de finansiella kostnaderna av att upplåningsbehovet för bolaget är lägre än budget. Anledningen är bland annat att kommunfullmäktige har beslutat om förändrade investeringsplaner gällande kommunala fastigheter.

En resultatförbättring mot budget finns i bolagets samtliga affärsområden förutom för möbelpoolen. I affärsområdet transport- och logistikverksamheten, som i huvudsak omfattar fordonscentraliseringen, ingår till viss del engångsintäkter samt ökade intäkter för sålda tjänster.

4.5.2 Personalanalys

Bolaget har under perioden rekryterat till vakanser som berott på pensionsavgångar eller avgångar på egen begäran. Bolaget har haft kompetenta sökande till vakanserna och anställt nya medarbetare till befattningarna. En ny tjänst, informationssäkerhetssamordnare, har även inrättats och tillsatts.

Pågående rekryteringar för perioden är ersättning för pensionsavgångar och gäller befattningarna VD och säkerhetstekniker. I dagsläget finns inga ytterligare rekryteringsbehov. Bolaget arbetar dock med att ta fram en långsiktig kompetensförsörjningsplan som även inkluderar säkerhet- och sårbarhetsaspekter inom bemanningsområdet.

Personalomsättningen i bolaget är generellt låg och motsvarar för perioden rörlighet på 5,7 %.

Bolagets sjukfrånvaro är, ackumulerad till och med juli, 4,2 % varav den långa sjukfrånvaron utgör 68,6 %. Sjukfrånvaron för gruppen män är 2,8 % och för kvinnor 6,2 %. Analysen av sjukfrånvaron är att den är på en låg nivå och trenden är att den långa sjukfrånvaron minskar.

4.5.3 Uppföljning av investeringar

Nettoinvesteringar per affärsområde

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Kommunala fastigheter	145,0	297,5	254,7	382,0	317,2
Övriga fastigheter	3,7	0,1	13,3	20,0	5,2
Transport och logistikverksamhet	9,5	10,2	13,3	20,0	18,0
Möbelpool	0,1		0	0	0,2
Egna maskiner och anläggningar drift och verksamheterna	0,5		1,3	2,0	2,5
Summa	158,8	307,8	282,6	424,0	343,1

Kommentarer till investeringsverksamhet

Gavlefastigheters investeringar per tertiäl två uppgår till 158,8 mnkr (307,8 mnkr). Ny prognos för helåret 2025 har upprättats och uppgår till 343,1 mnkr mot budget 424,0 mnkr.

För affärsområdet kommunala fastigheter uppgår utfallet per sista augusti till 145,0 mnkr (297,5 mnkr). Årsprognosen för år 2025 förväntas uppgå till 317,2 mnkr vilket är lägre än budgeten på 38,0 mnkr. Det framgår längre ner under avsnittet tidsförskjutning och förskjutningar i ekonomiskt utfall per år, vilka investeringsprojekt som har större avvikelser mot beslutad budget.

Investeringar för affärsområdet övriga fastigheter uppgår per augusti till 3,7 mnkr (0,1 mnkr). Årsprognosen uppgår till 5,2 mnkr mot budget 20,0 mnkr. I detta segment ingår i huvudsak Sopsugen samt Carport.

Affärsområdet Transport och logistikverksamheten omfattar fordon finansiell leasing från transportverksamheten samt övriga investeringar för det resultatområdet. Utfallet på investeringarna per sista augusti uppgår till 9,5 mnkr (10,2 mnkr), där huvuddelen omfattar finansiell leasing. Årsprognosen förväntas uppgå till 18,0 mnkr mot budget 20,0 mnkr.

Egna investeringar för den egna verksamheten avseende bland annat maskiner och anläggningar för driften har ett utfall på 0,5 mnkr per sista augusti. Årsprognosen förväntas uppgå till 2,5 mnkr mot budget 2,0 mnkr.

Investeringar för Gavlefastigheter inom segmentet kommunala fastigheter följer i stora drag beslutad ram enligt den senaste beslutade kommun planen år 2025. För investeringar där beslutad ram som överstiger 25 mnkr specificeras i avsnitt längre ner i rapporten.

Tidsförskjutning och förskjutning i ekonomiskt utfall per år

Förskjutningar i tid för projekt ger förskjutningar i ekonomiskt utfall under projektets livslängd och påverkar årets utfall, men där prognosen för helheten håller beslutad ekonomisk ram.

Till och med tertiäl två finns ett antal projekt som har differens mellan budget och prognos för året som visar att medel ej kommer att förbrukas. Dessa är Åbeggby skola ersättning paviljong (6,4 mnkr) projektet är försenat med anledning av väntan på beslut om utökad budget samt tillståndsprocess, Agnes Kulturhus (3,1 mnkr) minskat behov, samt Klintbergsgården ny förskola där tidplanen har påverkats av att tillståndsärenden drog ut på tiden samt att projektets totalentreprenör gått i konkurs (4,1 mnkr). Fridhemskolan tidsförskjutning som påverkats av nytt beslut gällande projektets omfattning (3,2 mnkr). Konstgräs på Gavlevallen och Strömvallen där utförande istället planeras 2026 (13,0 mnkr) samt Klockstapeln (17,1 mnkr) där den största delen av byggproduktionen istället kommer utföras under år 2026. Nämnas kan även att årsanslagen samt projekt oförutsedd index förväntas förbruka mindre medel än budgeterat för året.

Slutligen finns även investeringar mot segmentet övriga fastigheter dvs en Carport åt Gästrike Återvinnare där prognosen förväntas understiga budget (15,3 mnkr) och slutligen sopsugen (0,7 mnkr), vilken har överlämnats till förvaltning under året.

De projekt som har en prognos för året som visar att mer medel förbrukats år 2025, än vad som är budgeterat är Sörby IP anpassning (5,5 mnkr) med anledning av markärende som kräver handläggningstid. Vidare även i pågående projekten Hemlingbystugan teknisk rust och verksamhetsanpassning (2,3 mnkr) till , Testebovallen kansli/omklädning (0,9 mnkr), Polhem P1 omklädningsrum idrott, rivning och återuppbyggnad (0,3 mnkr) där planering och projektering har startat. Gävle teater, grund, tak/fasad, teknisk rust, tillgänglighet (6,4 mnkr) till följd av högre produktionstakt än förväntat och slutligen Varva skola ombyggnad till förskola (2,9 mnkr) där produktionskostnaderna blivit högre än förväntat med anledning av brister i befintlig konstruktion.

Pågående Investeringsprojekt som indikerar att projektet under dess livslängd inte håller (överstiger) beslutad ram är Klintbergsparken, med anledning av Entreprenörens konkurs. Projektet har en total budgeterad ram som överstiger 24 mnkr varför ytterligare kommentarer återfinns längre ner i rapporten.

Större projekt som är i analys respektive planeringsfasen eller under upphandling

Projekt som ligger i analysfasen är Hemlingbystugan teknisk rust och verksamhetsanpassning, Sjömanskyrkan teknisk rust, Polhemskolan P1 idrottshall, Åbyggby skola ersättning

paviljonger.

Projekt som har kommit lite längre och ligger i planeringsfasen, där igångsättningstillstånd (TG3) ännu inte har beslutats är Hagaström skola idrottshall, Pingeltorps Förskola och Klockstapeln.

Pågående större projekt i produktion (igångsättningstillstånd TG 3 beslutats)

Större projekt som är i produktionsfas är Gävle Teater grund, tak/fasad, teknisk rust, Fridhemsskolan rivning och nybyggnad, Klintbergsparken ny förskola samt Sörby IP utveckling utökad verksamhet.

Nämnvärda avslutade projekt som under året har överlämnats till förvaltning

Under verksamhetsåret har Sopsugen, Varva Skola Dagmasken ombyggnad till förskola (två etapper) samt Vasaskolan sista etappen överlämnats till förvaltning. Detaljerad information återfinns längre ner i rapporten avseende färdiga projekt överstigande 25 mnkr.

Slutligen har ett mindre projekt Nya kostgräsplan Måsberget överlämnats till förvaltning i juli 2025.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt (mnkr)	Upparbetat 202508	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Klitbergsparkens Förskola	52,1	105,0	45,0	81,0
Fridhemsskolan	22,3	110,0	110,0	110,0
Gävle teater grund, tak/fasad, teknisk rust, tillgänglighet	31,2	90,0	12,0	90,0
Åbyggeby skola, ersättning paviljong	4,4	26,0	20,0	26,0
Summa	110,0	331,0	187,0	307,0

****Noteringar att beakta:**

Objekt=Projekt

Budget inkl. tilläggsanslag = Senast beslutad budget enligt kommun plan i juni 2025.

Prognos = Prognos för hela projektet

Upparbetat 2025-08-30 = Upparbetat tom 2025-07-31 från affärssystemet UNIT4.

Klintbergsparkens förskola

Budgeten enligt gällande kommunplan är 81 mnkr och befintlig byggnad revs under år 2023. Då projektets totalentreprenör gick i konkurs under sommaren -25 har färdigställandet förskjutits ytterligare i tid. Projektet skall vara slutbesiktigat och överlämnat till terminsstart hösten -26.

Ny byggentreprenör har utsetts och har nu kommit igång med produktionen igen. Fokus just nu är att färdigställa fasadarbeten inför vintern och parallellt pågår invändiga arbeten. Förhandling med underentreprenörer pågår och så snart det är klart kommer övriga ej färdigställa arbeten påbörjas. Budget för projektet är 81 mnkr och prognosen i nuläget uppgår till 105 mnkr med anledning av konkursen. Dock är denna prognos väldigt osäker då projektet just nu förhandlar med respektive underentreprenör om kostnad för färdigställande.

Fridhemsskolan

Igångsättningstillstånd togs i Gävlefastigheters styrelsen december 2024. Budgeten är 110 mnkr och projektet skall vara färdigställt till terminsstart hösten 2026. Rivningsarbeten är nu klara och invändiga arbeten pågår i bef byggnad. I nyproduktionen har bolaget nått milstolpen

tätt hus och nu pågår fasadarbeten. Putsning av fasad är planerad att starta under september månad. Därefter startar invändiga installations- och kompletteringsarbeten. Prognosen är att budget på 110 mnkr kommer att hållas.

Gävle Teater

Igångsättningstillstånd togs i Gavlefastigheters styrelsen december 2024. Grundförstärkning pågår fortsatt och beräknas vara klart november -25. Parallellt pågår rör- och ventilationsarbeten invändigt och putsarbeten beräknas påbörjas inom kort. Biljettkassan kommer byggas om för att öka tillgängligheten och under projektets utförandefas 2025-2026 kommer byggnaden vara stängd för verksamhet och Teatern kommer vara i andra lokaler. Enligt nuvarande prognos kommer budgeterade medel hållas, vilken uppgår till 90mnkr

Åbyggeby skola, ersättning paviljong

Projektet är i planeringsfasen och framtagande av ett förfrågningsunderlag inför upphandling är i sin slutfas. Igångsättningstillstånd (TG3) är ännu inte verkställt. Total budget för projektet uppgår till 26 mnkr. Projektet har blivit förskjutet i tid på grund av väntan på beslut om utökad budget samt tillståndprocess och arkeologiskt utredning.

Avslutade investeringar över 25 mnkr

Objekt (mnkr)	Upparbetat 202508	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Sopsugen	15,5	25,0	26,0	26,0
Vasaskolan	337,0	351,5	320,0	351,5
Varva skola	30,0	32,9	22,0	30,0
Summa	382,5	409,4	368,0	407,5

** färdiga investeringar över 25 mnkr avser de projekt som har överlämnats till förvaltning under verksamhetsåret, kvarvarande kostnader kan förekomma.

Sopsug Godisfabriken

Anläggningen har nu driftsatts och slutbesiktning är nu godkänd i sin helhet. Därmed anses investeringen överlämnad till förvaltning. Notera dock att enbart fyra av de totalt tio kvarteren som skall anslutas är bebyggda. Investeringar finns i planen kommande år som avser uppförande av inkast på de resterande sex kvarter allt eftersom de bebyggs. Projektet som upprättades i samband med tertial rapporteringen påvisar en prognos på 25,0 mnkr vilket är under beslutad ram på 26 mnkr. Noteras att kostnaderna för inkast för de resterande kvarteren är inräknade.

Vasaskolan

Nybyggnadsdelarna är färdigställda och överlämnade till förvaltning under år 2023 dvs matsal och naturvetarhus. Ombyggnaden av huvudbyggnaden som genomförts i tre etapper är även dom klara och överlämnades i juli 2025. Kvarstår gör markarbeten som beräknas vara klara under hösten -25. Prognosen är oförändrad således 351,5 mnkr att jämföras mot budgeterad ram som uppgår till 351,5 mnkr

En osäkerhetsfaktor är den avisering som gjorts av totalentreprenören om att de kan komma att kräva ersättning för onormala prisökningar på grund av covid och krig, som inte finns medtagna i prognosen enligt 351,5 mnkr.

Varva Skola ombyggnad till Förskola

Byggskedet påbörjades i januari 2024. Projektet drivs i två etapper varav den första avser ombyggnad av befintliga lokaler och färdigställdes i augusti 2024. Etapp två som omfattar förbindelselänk mellan byggnaderna samt ombyggnad av kvarvarande byggnader är även den klar och överlämnades till förvaltning under juni månad. Budgeten uppgår till 30 mnkr och

nuvarande slutprognos uppgår till 32,9 mnkr. Bakgrunden är att man hittat brister i befintlig konstruktion som behöver åtgärdas.

4.6 Förväntad utveckling

Intäkts - kostnadsutveckling

Efter flera år med hög aktivitet och genomförande av flera stora och viktiga investeringsprojekt, ser bolaget nu en avmattning de kommande åren, vilken kommer påverka den organiska tillväxten. Gävlefastigheter har bidragit med flera platser i skolor och förskolor, både vad gäller utbyggnad av befintliga fastigheter som nyproduktion. Denna förändring påverkas av både det rådande konjunkturläget, befolkningsprognoserna och Gävle kommuns behov.

Gävlefastigheter arbetar för att driva bolagets verksamhet på ett hållbart sätt, både för människor och miljö och fattar kostnadseffektiva beslut. Fastigheterna ska förvaltas så att deras ekonomiska och funktionella värde bevaras och ökar över tid. All utveckling ska göras med hela staden i åtanke, där bolaget bidrar till hållbar mobilitet, bryter fysiska barriärer och knyter ihop staden.

Den framtida kostnadsutvecklingen för de närmste åren känns fortfarande oviss och påverkas av det geopolitiska läget med en global ekonomisk osäkerhet. Befintliga och nya krig och handelshinder riskerar att bromsa tillväxtmöjligheterna i världens länder. Under verksamhetsåret noteras viss återhämtning gällande Sveriges konjunkturläge i form av räntesänkningar och tillväxt- samt inflationsprognoser. Notera att förändringar kan ske snabbt och trenden inte är stabil. Gävlefastigheter har särskilt beaktat hur osäkerhetsfaktorer kommer att kunna påverka den finansiella rapporteringen framgent. Effekterna kan bli synliga i såväl den operativa verksamheten som investeringskostnaderna för bolagets pågående eller framtida planerade projekt. Lågkonjunkturen har slagit hårt mot fastighets- och byggbranschen. Kostnadsökningarna kan till viss del motverkas av att fler entreprenörer kommer att konkurrera om de projekt eller ramavtal som skall upphandlas.

Gävlefastigheter har en finansiell risk och påverkas i högsta grad av utvecklingen på räntemarknaden. Räntemarknaden i sin tur påverkas bland annat av återhämtningen i svensk ekonomi, kronans växelkurs, inflationen och inte minst den ekonomiska osäkerheten i omvärlden. De finansiella kostnaderna har ökat under det senaste året och utvecklingen under planeringsperioden styrs av Gävle kommuns finanspolicy och de bindningstider och låneförfall som Gävle kommun har på hela sin kredit. Utifrån den kunskap bolaget har i dag kan bolaget inte förvänta sig att inom en snar framtid se effekter på minskade räntekostnader.

Gävlefastigheter har under tidigare år haft ett stort finanseringsbehov som påverkats av den höga investeringstakten och bolagets självfinansieringsgrad, vilket under de kommande åren ser ut att vara betydligt lägre.

Elkostnaderna för Gävlefastigheter är en stor kostnadspost och bolaget har under flera år arbetat med optimering och utveckling för att minska kostnaderna. Investeringar som innebär energieffektiviseringar får en annan plats på agendan, liksom utvecklingen av artificiell intelligens (AI) för att styra bolagets fastigheter och dess energianvändning. Utvecklingen på elmarknaden har under tidigare år påverkat rörelsekostnadernas storlek. Dock bör nämnas att utifrån det senaste årets utveckling på elmarknaden ser bolaget inga större risker för stora negativa kostnadsökningar, dock kan svängningar uppkomma till följd av tillgång och efterfrågan.

Drift- och underhållskostnaderna för bolagets fastighetsbestånd är en stor kostnadspost. Gävlefastigheter kommer fortsätta arbeta aktivt med såväl underhållsplaner som andra resursoptimeringsaktiviteter för att kostnaderna per kvadratmeter skall minska. Flertalet av bolagets fastigheter är uppförda under 50-, 60-, 70-, och 80-talet. Detta medför att det under kommande år finns ett visst underhållsbehov för att upprätthålla, utveckla och bibehålla fastigheternas funktion och värden utifrån såväl dagens som morgondagens verksamheter och behov. Noteras bör att kostnaderna för inhyrda lokaler har ökat under de senaste åren, vilken är en kostnadspost som bolaget inte direkt kan påverka.

En risk i Gavlefastigheters verksamhet är påverkan från yttre ej påverkbara faktorer såsom klimatet i form av stora mängder regn och snö som påverkar drift och underhållskostnaderna för fastighetsbeståndet. Skyfallet i augusti 2021 innebar kostnadsökningar för bolaget. Bolaget kommer att fortsätta arbeta med förebyggande åtgärder i fastighetsbeståndet, utveckla krisberedskapen samt verka för långsiktiga investeringar för satsningar för att klara framtidens klimat- och miljökrav. Klimatförändringar är en risk och en utmaning mot fastighetsföretagandets långsiktighet.

Avskrivningarna på anläggningstillgångarna är en väsentlig kostnad i resultaträkningen. Avskrivningarna ökar till följd av att projekt blir färdigställda. Investeringsstakten har varit hög under tidigare år och för de planerade åren framgent förväntas den minska. Avskrivningarna kompenseras av ökad omsättning till följd av nytillkomna hyresavtal. Noteras bör dock att det under det närmaste året kan tillkomma utraneringskostnader till följd av ombyggnationer som ligger i investeringsplanen eller förjävs-kostnader till följd av att investeringar skjuts i tiden eller förändras i sin struktur utifrån beslut som tas gällande investeringsbudgeten.

Bolaget har i princip en kund och noteras bör att vakansgraden kan påverkas av den framtida befolkningsutvecklingen.

Digitalisering och artificiell intelligens ger möjligheter till uppkopplade fastigheter, ökad transparens och säkerhet. Gavlefastigheter kommer att öka takten med att digitalisera verksamheten, skapa verksamhetsmässiga synergieffekter och utveckla en kultur av hög inre effektivitet. Att fortsätta utvecklingen av en effektiv organisation med rätt kompetens, som kännetecknas av ett smart och skickligt utnyttjande av modern digital teknik för bolagets fastighetsförvaltning är av stor betydelse för bolaget. Strategisk utveckling med långsiktighet måste finnas som ökar effektiviteten trots det konjunkturläge som svensk ekonomi och framförallt fastighetsbranschen befinner sig i.

Gavlefastigheter ska göra långsiktiga investeringar för att möta framtidens klimat- och miljökrav. Detta sker genom att optimera drift, använda 100 procent förnybar energi, minska avfall och öka återbruk samt arbeta för att minska energianvändningen. Bolaget kommer fortsätta driva klimatomställningen tillsammans med kunder och leverantörer. Samtidigt arbetar bolaget för ökad social hållbarhet och för att förebygga arbetslivskriminalitet och korruption i leverantörsledet. Gavlefastigheter strävar efter att skapa hållbara fastigheter som tål extremväder och främjar rekreation, trygghet och biologisk mångfald.

Efter genomförande av fusionen är Gavlefastigheter ett renodlat fastighetsbolag, med två mindre verksamhetsområden (Transport och Logistik). Detta möjliggör förenklade och mer effektiva processer för ökad kundnytta till Gävle kommuns verksamheter. Fokus ligger på rörelsens kostnader, då rörelseresultatet måste förbättras under de närmaste åren så länge bolaget inte ser en nedåtgående trend på räntenivåerna och de finansiella kostnaderna.

Utmaningen och målsättningen är alltså att bibehålla låga och konkurrenskraftiga hyror över tid för såväl dagens som morgondagens verksamheter. Gavlefastigheter kommer att fortsätta arbeta utifrån ett kostnadsfokus med effektiviserings- och optimeringsaktiviteter för att skapa synergieffekter och därigenom optimera verksamheterna.

4.7 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	Bokslut 2024	Utfall 202508	Prognos 2025	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Resultat efter finansiella poster	60,7	73,1	74,5	56,8	56,7	56,6	56,7
Soliditet	25,6	26,0	23,0	22,0	22,3	21,9	21,6
Avkastning på totalt kapital	3,0	2,7	3,0	3,1	3,3	3,2	3,2

Avkastning på eget kapital	4,6	5,5	6,1	4,8	4,7	4,6	4,6
Vakansgrad i procent	2,4	1,5	1,7	1,5	1,7	1,8	2,0

Resultat efter finansiella poster förväntas i den nya helårsprognosen för året uppgå till 74,5 mnkr, vilket överskrider såväl föregående år, budget 2025 som resultatkrav enligt ägardirektivet.

Nyckeltalen för åren 2026 till 2028 är hämtade från kommunplanen som beslutades i kommunfullmäktige i november år 2024. Nuvarande resultatkravet förväntades då uppnås under hela planeringsperioden.

Soliditeten är bolagets betalningsförmåga och stabilitet på lång sikt. I ägardirektivet framgår att soliditeten skall överstiga 20 procent och prognosen för helåret förväntas uppgå till 23 procent. Soliditeten minskar något i planen åren framgent. Soliditeten för år 2025 förväntas även bli lägre än tidigare år och bakgrunden är att balansomslutningen har ökat i större omfattning än det egna kapitalet. Det är även bakgrunden till minskningen de efterföljande åren i planen.

Utfallet på avkastningen av det totala kapitalet i procent påverkas av investeringarnas storlek och hur anläggningstillgångarna ökar i mnkr i förhållande till resultat efter finansiella kostnaderna. Prognosen för nyckeltalet år 2025 uppgår till 3,0 procent och är i nivå med år 2024 och ökar marginellt i planen fram till år 2028.

Avkastningen på eget kapital förväntas uppgå till 6,1 procent, vilket är högre än tidigare år och budget för året. Den förväntas sedan minska i planen och påverkas naturligtvis av att resultatet efter finansiella kostnader förväntas bli lägre.

Vakansgraden har ökat något under år 2025 och dess procentsats i planen åren framgent är framtagen utifrån nuläget och den kunskap bolaget har gällande bolagets lokaler.

5 Gävle Hamn AB

5.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

- Både godsvolymer och fartygstrafiken över Gävle hamn fortsätter även under tertiäl 2 att minska jämfört med budget och föregående år.
- En revidering av bolagets investeringsbudget 2025 har beslutats av kommunfullmäktige.
- Bolaget har påbörjat färdigställandet av cirka 35 000 kvadratmeter arrendeyta åt en av bolagets befintliga kunder.
- Den nya logistikytan på cirka 26 000 kvadratmeter som bolaget har färdigställt på området Lagunen är överlämnad till kund.

5.2 Målanalys

5.2.1 Välmående medarbetare



Målet bedöms som delvis uppnått, eftersom sjukfrånvaron på 2 % för året inte förväntas uppnås. Däremot indikatorerna för HME och Ledarskapsindex uppnås under året.

Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Hamn AB ska erbjuda en god fysisk och psykosocial arbetsmiljö för sina medarbetare. Bolaget ska även bidra till ett hållbart arbetsliv, som medger att privatliv och arbetsliv kan

kombineras på ett bra sätt. Bolaget har medarbetarnas hälsa i fokus och arbetar utifrån bolagets värderingar.

Under vårens personaldagar arrangerade Gävle Hamn AB en workshop där medarbetarna fick möjlighet att diskutera och reflektera kring bolagets värdegrund.

Gävle Hamn AB har genomfört en medarbetarundersökning med ett totalindex på 93 av 100. Det goda resultatet visar bland annat på att Gävle Hamn AB är en attraktiv arbetsgivare, har bra värderingar, att det ges förutsättningar att ta ansvar och att medarbetare behandlar varandra med respekt och lika värde.







Under tertial 2 har Gävle Hamn AB tagit fram en chefshandbok som samlar rutiner, riktlinjer och processer för hur chefer ska arbeta med det systematiska arbetsmiljöarbetet inom bolaget.

Under våren har en chef genomgått en ledarskapsutbildning med syfte att stärka både ledarskap och den personliga utvecklingen.

Analys av indikatorerna

I medarbetarundersökningen som Gävle Hamn AB har genomfört ingår index för HME (hållbart medarbetarengagemang), utfallet blev 88 av 100. Även index för ledarskapsindex har ett väldigt bra resultat, 93 av 100. Det goda resultatet visar på att kommunikationen fungerar väl, att chefer ger stöd och återkoppling samt att medarbetare känner sig motiverade och engagerade.

Sjukfrånvaron på Gävle Hamn AB uppgår till 5,5 %, och målet på 2 % förväntas inte nås under året. En betydande del av frånvaron, 84,5 %, beror på långtidssjukskrivningar. Åtgärder pågår för att förebygga och minska sjukfrånvaron framåt.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
HME: Hållbart medarbetarengagemang	88 %		82 %		 Uppnås
Ledarskapsindex	93 %		82 %		 Uppnås
Sjukfrånvaro	5,5 %		2 %		 Uppnås ej

5.2.2 Engagerade medarbetare med rätt kompetens



Målet bedöms som uppnått utifrån de aktiviteter som har genomförts under perioden.

Nämndens/bolagets verksamheter

För att Gävle Hamn AB ska nå sina mål, utföra sitt uppdrag och vara goda ambassadörer för bolaget, krävs ett fokus på hållbart ledarskap och medarbetarskap, tydlig styrning och engagemang.

Goda relationer och delaktighet prioriteras, och alla medarbetare ska ha rätt kompetens och verktyg. Motivation är viktigt för att upprätthålla denna kultur. Medarbetarna ska förstå vad som förväntas av dem och ha rätt förutsättningar för att utföra sin yrkesroll. Bolaget ska ha ett inkluderande arbetssätt som ger medarbetarna stor frihet att påverka verksamheten och utföra uppdraget inom fastställda ramar och som skapar en kultur av ständigt lärande där misstag accepteras och utveckling står i fokus.

Bolaget ska kontinuerligt förbättra sina interna processer och samarbetsklimat, bland annat genom processkartläggning, interna revisioner och digitalisering. För att säkerställa långsiktig kompetens behöver bolaget arbeta strategiskt med omvärldsbevakning, översyn av kompetenser och långsiktig planering.

Gävle Hamn AB har, genom sitt strategiarbete, analyserat nuvarande och framtida kompetensbehov. Detta har resulterat i sex nyanställningar och ett fortsatt arbete med att

anpassa kompetensen till verksamhetens mål och omvärldens krav.

Gävle Hamn AB genomför regelbundna arbetsplatsträffar, medarbetarundersökningar, personalmöten, skyddsronder, riskanalyser, har tydliga mål och uppföljningar och genomför gemensamma personalaktiviteter.

5.2.3 Säker hamn med god beredskapsförmåga



Målet bedöms som delvis uppnått utifrån utfallet på indikatorerna hittills under året.





Nämndens/bolagets verksamheter

Genom utökning av personal inom Gävle hamns säkerhetsavdelning har förutsättningar skapats för att öka framdriften i säkerhetsarbetet i hamnen. Genom systematisk arbete med utbildningar i säkerhet, informationssäkerhet och dataskydd ökar medarbetarnas kunskap succesivt, vilket stärker förmågan att kunna förstå och proaktivt hantera olika frågor som rör säkerhet. Externa krav genom tillsyn hjälper till att styra delar av verksamheten kopplat till lagkrav inom säkerhetsområdet för att snabbare uppnå mål kopplat till verksamheten.

Genom krigsplacering av personalen har det skapats planeringsförutsättningar för verksamheten att säkerställa en robusthet i verksamheten i kris och högsta beredskap. För att nå en robust organisation som är uthållig kommer utbildningar i stabsarbete göras under hösten för berörda medarbetare. Beredskapsarbete kommer också att planeras och genomföras med utpekade aktörer inom Gävle hamns område.

Analys av indikatorerna

Arbetet fortskrider enligt indikatorerna och målet för att få samtliga medarbetare utbildade inom alla delar av säkerhetsområdet bedöms att uppnås vid årets slut. Arbetet med att se över avtalen och att lyfta till en högre kravnivå är påbörjat och målet bedöms uppnås vid årets slut. Etableringen av beredskapsorganisationen pågår och är fastställd för verksamheten innan årets slut.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
% säkerhetsutbildade medarbetare	60 %		90 %		 Uppnås
% upphandlingar med högre kravnivå	40 %		50 %		 Uppnås delvis

5.2.4 Främja relevant verksamhet för regionens näringsliv



Målet bedöms som uppnått utifrån utfall på indikator, samt de aktiviteter som utförts under perioden.

Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Hamn AB ska främja relevant verksamhet för Mellansveriges och det regionala näringslivets behov på lång sikt genom att löpande göra bedömningar och prioriteringar, säkra markreserver, strategiskt planera hamnområdet samt samverka med relevanta aktörer för att tillse att anslutande infrastruktur, terminalverksamhet samt samhällets planer är ändamålsenliga. Merparten av markreserverna inom hamnområdet nyttjas idag för befintlig hamnverksamhet av operatörer eller är utarrenderade till olika företag för andra verksamhetsändamål. Vid nya förfrågningar bereder Gävle Hamn AB mark i den mån lämpliga reserver finns.

Under tertial 2 har Gävle Hamn AB tecknat avtal avseende arrende av ett större markområde i direkt anslutning till hamnområdet. Arrendatorn är en befintlig kund med ett flertal andra arrenden i hamnen. I och med avtalet utökas det inre hamnområdet till att omfatta även det nya arrendet, där ytterligare magasin ska etableras för lagring och viss omlastning av gods. Under tertialet har arrendatorn även sökt och erhållit bygglov för verksamheten.

Gävle Hamn AB har under tertialet arbetat med att ta fram underlag för ett markanvisningsavtal avseende områden nord och nordost om det befintliga hamnområdet, som en följd av en flerårig dialog med Gävle Kommun om att planera till hamnen angränsande markområden. De berörda områdena finns utpekade i Trafikverkets precisering av riksintresset Gävle hamn och syftet med att utveckla verksamheten inom områdena är att kunna möta det regionala näringslivets framtida behov av mark för logistikändamål. Förutsättningar för framtida ny verksamhet behöver nu skapas genom upprättandet av nya detaljplaner för områdena.

Bolaget har 2024-2025 medverkat i genomförbarhetsstudien Carbon Capture Gävle (CCG) tillsammans med Billerud och Gävle Energi AB. Studien avslutades under tertial 1. I avsikt att säkra markreserver, för en framtida terminal och logistik för infångad koldioxid i Gävle, har Gävle Hamn AB återtagit den option som Yilport innehaft för den del av Granudden som ligger geografiskt närmast Billeruds fabriksområde. Beslutet är strategiskt och långsiktigt.

Analys av indikatorerna

Målvärdet på helår är redan uppfyllt. Bakgrunden till detta är att det större markområde i anslutning till den kommunala snötippen under tertial 2 har utarrenderats till en kund.

Ackumulerat värde anges per tertial. Målvärdet avser ackumulerat värde för helår.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Utarrenderad mark (kvm)	35 497	2 000		Uppnås

5.2.5 Överträffa förväntningar



En sammantagen bedömning är att målet bedöms delvis uppfyllt.

Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Hamn AB ska sträva efter att överträffa behov och förväntningar från bolagets kunder och andra partners (t ex operatörer, leverantörer och logistikserviceaktörer) med avseende på professionalism, tillgänglighet och servicenivå med mera. Bolaget ska fokusera på långsiktiga relationer och partnerskap som karaktäriseras av ömsesidigt engagemang och öppenhet.

Gävle Hamn AB har ett flertal kontinuerliga, ofta dagliga eller veckovisa, kontakter med kunder och partners kopplat till den operativa och kommersiella verksamheten. Exempel på plattformar för dessa kontakter är de olika forum med arrendatorer och hamnoperatörer som samverkar kring infrastruktur, fartygsanlöp, arbetsmiljö, tillstånd och säkerhet. Bolaget deltar därutöver i olika forum för samverkan med den regionala industrin och med olika nationella och internationella branschpartners. Exempel på dessa sammanhang är Mellansvenska handelskammarens arbetsgrupper, Maritimt forum, Sveriges Hamnars styrelse och Baltic Ports Organisation.

Ett större arbete med att systematisera och förnya det långsiktiga arbetet med kundrelationer har pågått under tertial 2.

Gävle Hamn AB har under tertialet varit värd för ett möte inom ramen för Vinnova-projektet "Smarta Anlöp", ett partnerskap för utveckling av hamnprocesser tillsammans med hamnarna i Luleå och Piteå, Göteborgs Universitet samt Sjöfartsverket. Bolaget deltar även i ett nationellt projekt som studerar hamnars roll för etablering och drift av havsbaserad vindkraft och där hamnen i Gävle är en av tre pilothamnar som studeras under 2025.

Analys av indikatorerna

Ingen indikator följs för 2025. Bolaget arbetar dock aktivt med målområdet och parallellt pågår ett utvecklingsarbete som innefattar framtagande av systematik och utveckling av indikatorer.

Bolaget har tidigare följt indikatorn kundtillfredsställelse genom mätning av NKI (nöjd-kund-index) vart tredje år. Svarsfrekvensen har dock varit mycket låg, särskilt från bolagets centrala kundsegment, och det har varit svårt att utforma mätningen på ett sätt som ger rättvisande resultat och bra återkoppling på bolagets aktiviteter. Svårigheterna är bland annat kopplade till att bolagets roll numera är mindre operativ och att det därmed är svårt att särskilja om svaren som lämnas i en NKI avser bolaget eller andra aktörer. Under 2025 utarbetas därför en ny metod för att bättre och mer rättvisande kunna följa bolagsmålet "Överträffa förväntningar".

5.2.6 Socialt hållbar hamn



Målet bedöms som uppnått utifrån de aktiviteter som utförts under perioden.

Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Hamn AB ska verka för att bolagets egen verksamhet likväl som annan verksamhet inom det geografiska hamnområdet är socialt hållbar med avseende på arbetsvillkor och andra sociala förhållanden, såsom arbetsmiljö inom hamnområdet, med särskilt fokus på egna anställda samt för upphandlade entreprenörer och operatörer. Bolaget ska även ta ett socialt ansvarstagande för påverkan på lokalsamhället i direkt anslutning till hamnområdet.

Sociala krav i upphandling ställs enligt standard som inköpsorganisationen i Gävle kommunkoncern har, som exempelvis gällande uppförandekod/Code of Conduct. Samverkan kring arbetsmiljö inom hamnområdet i sin helhet har skett löpande under tertialet inom de forum för samverkan som finns med operatörer och terminaler.

Under juni genomförde Gävle Hamn AB en gemensam hamnlunch tillsammans med Yilport, till vilken alla som har sin arbetsplats inom hamnområdet (cirka 500 personer) bjöds in. Syftet med lunchen var att öka trivselen och stärka sammanhållningen mellan de olika organisationer och personer som är verksamma i hamnen. Evenemanget blev både uppskattat och välbesökt. Det lyckade utfallet har lett till att bolaget planerar att genomföra hamnlunchen som en årlig tillställning framöver.

En förnyad övergripande bullerutredning har pågått under tertialet, för att säkerställa att all verksamhet inom hamnområdet sammantaget verkar inom tillåtna gränsvärden med hänsyn till omgivande bostadsområden samt utreda om eventuella åtgärder kan sättas in för att minimera påverkan på lokalsamhället.

Analys av indikatorerna

Målet bedöms i sin helhet uppfyllas. Det finns i dagsläget ingen specifik indikator kopplad till detta mål utan uppföljning sker via skyddsronder inom det geografiska hamnområdet, efterlevnad av villkor för hamnområdet kopplat till arbetsmiljö, trafik, leverantörs- och operatörsuppföljning samt samverkansforum med andra bolag inom hamnområdet.

5.2.7 Klimatneutral hamn



Målet i sin helhet bedöms delvis uppfyllas.

Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Hamn AB ska ta en samordnande och katalyserande roll för de aktörer som verkar inom eller passerar området för att hamnen som geografiskt område ska bli klimatneutralt. Målet för det geografiska hamnområdet är 80 % reducerade CO₂-utsläpp till 2030 (basår 2017) och klimatneutralt 2045. Bolaget ska också verka för ett fossilfritt godstransportsystem inom

hamnens regionala upptagningsområde samt i de sjötransportlösningar i vilka hamnen är en nod. Bolagets egen verksamhet ska vara klimatneutral redan 2030 och allt drivmedel som upphandlas av bolaget, inklusive upphandlade transporter (gäller transporter i inköp, entreprenader och övriga upphandlingar), ska vara fossilfritt från början av 2026.

Programmet Energioptimerat hamnkuster 2030 är ett viktigt verktyg för att uppnå klimatmålen för hamnområdet som helhet. Utsläppen från Gävle Hamn AB's egen drivmedels- och energiförbrukning är mycket låga och bolaget fokuserar därför främst på aktiviteter kopplade till utsläpp i leverantörsledet (det vill säga scope 3).

Ett arbete med utökade krav på fossilfria transporter och produkter vid upphandling av entreprenader har fortgått under tertiet. En genomgång av avtal pågår, med fokus på miljökrav för transporter, i syfte att efterleva Gävle kommuns mål om fossilfria upphandlade transporter senast 2026.





Analys av indikatorerna

Hela hamnområdets koldioxidutsläpp följs upp årsvis och avser trafik och omlastningar inom hamnområdet samt fartygstrafik i inseglingssled. Indikatorn följer upp både sjöprocessen (fartygstrafik i insegling och hamnbassänger), hamnprocessen (omlastning av gods av arbetsmaskiner mm) samt väg- och järnvägsprocesserna (inom hamnområdet) per helår. Målvärdet för indikatorn utgår från att hela hamnområdet ska följa den utsläppsminskning som krävs för att Parisavtalets mål ska nås (baserat på en CO2-budget för området). Sjöprocessen står generellt för drygt 80 % av de totala utsläppen inom hamnområdet.

De ackumulerade utsläppen för sjöprocessen tertial 2 2025 uppgår till ca 5500 ton, vilket är mindre än tidigare år och beror på att det varit färre anlöp. De minskade utsläppen beror med andra ord inte på bränslebyten eller elektrifiering utan på minskad trafik. Förutsatt att utsläppen i sista tertiet följer trenden, kommer de totala utsläppen för 2025 att bli lägre än föregående år. Däremot blir målvärdet svårt att innehålla.

Utsläpp från bolagets egen verksamhet följs upp tertialvis. Indikatorn följer direkta utsläpp från bolaget, det vill säga utsläpp i scope 1 och 2 (drivmedel, uppvärmning, el etcetera). Utsläpp från det så kallade scope 3, det vill säga från verksamhet uppströms och nedströms om bolagets egen verksamhet (leverantörsledet exempelvis) omfattas därmed inte av indikatorn. Målvärdet här utgår från målet om nettonollutsläpp för bolaget som helhet 2030 och visar totala utsläpp på helår. Utfallet anges som ett ackumulerat värde per tertial.

Utfallet för tertial 2 är mycket lågt, vilket beror på att utsläppen från Gävle Hamn AB's egen drivmedels- och energiförbrukning har minskat med närmare 90 procent de senaste åren. Gävle Hamn AB upphandlade en privat aktör för drift av bogserbåten under våren 2024 och en verksamhetsövergång genomfördes. Detta har en direkt effekt på Gävle Hamn AB's egna utsläppssiffror, då den största delen av bolagets utsläpp i scope 1 härrörde från bogserbåtarnas HVO100-förbrukning. Målvärdet för helår 2025 bedöms uppnås med god marginal.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
CO2-utsläpp Gävle Hamn AB (ton)	3		50		 Uppnås
CO2-utsläpp hamnområdet (ton)	5 500		9 500		 Uppnås delvis

5.2.8 Ekologiskt hållbar hamn



Målet bedöms delvis uppfyllas.

Nämndens/bolagets verksamheter



Gävle Hamn AB arbetar för att bolagets egen verksamhet likväl som godshantering och annan verksamhet inom det geografiska hamnområdet är ekologiskt hållbar med avseende på begränsning av utsläpp till luft och vatten, energieffektivitet, skapandet av ett cirkulärt samhälle och förutsättningar för biologisk mångfald. Detta arbete sker till exempel genom uppföljning av operatörer som lastar och lossar gods på området, i syfte att säkerställa att de har god egenkontroll över sin verksamhets miljöpåverkan. Det kan exempelvis handla om arbete för att minska läckage av olja eller användandet av kemikalier.

Under 2025 fokuserar bolaget på miljökrav i upphandlingar samt uppföljning av dessa, med särskilt fokus upphandlingar där transporter ingår. En genomgång av avtal pågår, med fokus på miljökrav för transporter, i syfte att efterleva Gävle kommuns mål om fossilfria upphandlade transporter senast 2026.

Analys av indikatorerna

Indikatorn följs på helår. Med högre hållbarhetskrav menas krav utöver standardnivå, som exempelvis krav på miljöledningssystem eller miljöplan.

Vid ombyggnation av hamnkontoret kommer inredning som exempelvis kontorsmöbler återanvändas och vid anläggande av ny OFA-ledning (oljeförorenat avfall) återanvänds massor. Under tertial 2 har hållbarhetskrav ställts i upphandling av Hämtning av avfall, samt för Tekniska konsulttjänster.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Andel upphandlingar med högre hållbarhetskrav		80 %	Mindre avvikelse	 Uppnås delvis

5.3 Finansiella mål

5.3.1 Ökade godsvolymer



Målanalys

Målet i sin helhet bedöms inte nås.

Nämndens/bolagets verksamheter

Tillväxt är en viktig förutsättning för att Gävle hamn ska fortsätta vara konkurrenskraftig. Genom stabila och ökade godsvolymer skapas ett större utbud och frekvens av trafik, vilket sänker ledtider och transportkostnader. Gävle Hamn AB har svårt att arbeta direkt med målet, utifrån sin nuvarande roll som infrastrukturägare och hamnmyndighet, då det är operatörerna inom hamnområdet (exempelvis Yilport) som frontar industrikunder och svarar för leverans av godshantering och logistiklösningar. Gävle Hamn AB kan dock säkerställa förutsättningarna för tillväxt genom att erbjuda infrastruktur av hög kvalitet som är säker, tillgänglig och anpassad efter kundernas behov samt trafikprocesser och tjänster som bidrar till säker, effektiv och sömlös godshantering (det vill säga till stor del samma verksamhet som styr mot målet om att skapa förutsättningar för den regionala industrin). Bolaget har ändå valt lyfta ökade godsvolymer som ett övergripande bolagsmål, då det är en grundläggande förutsättning för övrig utveckling och måluppfyllelse inom andra områden.

Under tertial 2 har Gävle Hamn AB tecknat avtal avseende arrende av ett större markområde i direkt anslutning till hamnområdet och arbeten för att iordningsställa marken har påbörjats. På ytan kommer magasin för godshantering att uppföras.

Kopplat till energihamnen och bergrumsverksamheten har under tertialet större åtgärder pågått

för att säkerställa god infrastruktur på anläggningarna.

Analys av indikatorerna

Indikatorerna som följs är hanterad godsmängd (ton) och GT ("grosston", ett mått som är enhetslöst och visar total innesluten fartygsvolym) följs.

Bolaget noterar en viss nedgång i godsvolym och GT för segmenten General Cargo och Energi samt för hamndelen Karskär (Billeruds egen hamn). För Energihamnen bedöms nedgången delvis kunna hämtas igen under resterande del av året. Totalt sett blir dock målvärdena på helår svåra att nå. Nedgången kan till stor del kopplas till en allmän konjunktursvacka, till följd av bland annat ökad säkerhetspolitisk och ekonomisk osäkerhet i världsläget, och dess effekter för den regionala industrin. Andra svenska hamnar ser en liknande trend.

En positiv trend i Gävle hamn är den fortsatt starka utvecklingen inom containersegmentet, där volymerna visat "all-time-high". Målvärdet för året bedöms uppnås.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Godsmängd Energihamnen (ton)	627 000	◆	1 050 000		● Uppnås
Godsmängd General cargo (ton)	413 000	◆	675 000		● Uppnås
Godsmängd Containerterminalen (teu)	126 722	◆	195 000		● Uppnås
Godsmängd Kemihamnen (ton)	357 000	◆	550 000		● Uppnås
Godsmängd Karskär (ton)	196 000	■	700 000		■ Uppnås ej
GT till Containerterminalen	2 189 000	◆	3 300 000		● Uppnås
GT till General cargo-terminaler	394 000	◆	750 000		◆ Uppnås delvis
GT till Energihamnen	658 000	◆	1 200 000		● Uppnås
GT till Kemihamnen	306 000	◆	450 000		● Uppnås
GT till Karskärs hamn	226 000	■	700 000		■ Uppnås ej

5.3.2 Ekonomiskt hållbart hamnbolag



Målanalys

Målet bedöms som delvis uppnått utifrån utfallen på indikatorerna. Avseende indikatorn omsättning så avser målvärdet helår och vi redovisar utfall ackumulerat per tertial 2.

Nämndens/bolagets verksamheter

En stabil ekonomi och god lönsamhet ger Gävle Hamn AB en grundförutsättning för att leverera utifrån bolagets uppdrag. Genom att ta kloka och hållbara beslut samt hushålla med bolagets

ekonomiska medel, skapar bolaget förutsättningar för hamnen i ett långsiktigt perspektiv. Bolaget ska säkerställa att hamnen levererar prisvärda och konkurrenskraftiga tjänster. I det korta perspektivet påverkar bolaget genom att utföra bolagets uppdrag så effektivt som möjligt och med en hög kostnadsmedvetenhet. I det längre perspektivet påverkar bolaget genom strategiska beslut, prioritering av bolagets projekt och hur bolaget interagerar och samarbetar med bolagets partners.

Bolaget ska på ett strukturerat sätt mäta, följa upp och utvärdera verksamhetens lönsamhet, effektivitet och risknivå, där ökad kostnadseffektivitet har särskild stor betydelse när kostnadsökningstakten är hög och räntekostnaden ökar. Det övergripande målet mäts årligen genom fokus på ekonomisk effektivitet, där målet är 3 - 7 % i avkastning på totalt kapital (där utfallet kan variera beroende på storlek på vinsten och i perioder av stora investeringar).







Arbetet har fortsatt under tertialet med målet att effektivisera hanteringen av fakturor samt räkenskaper ytterligare så den blir så digital som möjligt.

Bolaget har under tertialet fortsatt arbetet med att ta fram en segmentsredovisning för att bättre kunna följa ekonomin för olika segment/affärsområden såsom container, energi, general cargo, industri och Karskär. Detta för att kunna se om de olika segmenten korsfinansierar varandra. En bättre avgiftsmodell kan komma att tas fram efter analyser.

Analys av indikatorerna

Omsättningen ligger under budget för tertialet men målvärdet bedöms nås på helåret då nya hyres- och arrendeavtal tecknats för bergrum samt vindkraftsyta under året.

Både EBITDA (resultat före räntor och avskrivningar) och EBIT (resultat före räntor) ligger över målvärdet på grund av bland annat lägre driftskostnader, lägre personalkostnader samt lägre räntekostnader än budget. En del intäkter såsom hyror och arrenden har ökat jämfört med budget då bergrummen fortsatt har varit uthyrda.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Omsättning (mnkr)	139,3		194,7		 Uppnås
Resultat (EBITDA %)	68,6		64,8		 Uppnås
Resultat (EBIT %)	38		31		 Uppnås

5.4 Uppföljning av ägardirektiv

De delar av bolagets ägardirektiv som syftar till att utveckla hamnens verksamhet geografiskt begränsas kraftigt och kommer inte att kunna tas om hand på det sätt som efterfrågas. Orsaken till detta är det beroende bolaget har av att Gävle kommun som markägare och plan monopol ägare även i dessa roller prioriterar hamnens utveckling, vilket inte görs. Även den rådande bristen på el och effekt är en starkt begränsande faktor för att verksamheten skall kunna utvecklas på sikt.

Både bristen på mark och effekt riskerar bolagets långsiktiga möjlighet att uppfylla den viktigaste delen i ägardirektivet, skapa ökad konkurrenskraft för regionens näringsliv och industri. Det är framförallt nya affärer till följd av industrin och hela samhällets omvandling till ökad ekologisk hållbarhet som en oerhört viktig strategi som tyvärr har försvårats på grund av brist på effekt.

Bolagets arbete med säkerhets- och beredskapsfrågor prioriteras även fortsättningsvis. Organisationen har förstärkts och åtgärder för att stärka bolaget och hamnens verksamhet är genomförda och ytterligare aktiviteter planeras under året.

Miljöarbetet bedrivs som tidigare framför allt inom energioptimerat hamnkluster, här har bolaget

tingats skjuta införandet av OPS (landström) på framtiden på grund av osäkerheter i investeringsnivåer samt viljan hos rederierna.

Uppdraget att ta fram affärsområden är klart. Förslag på marknadsmässig avkastning på totalt kapital har påbörjats och beräknas vara klart till tertiäl 3.

5.5 Resultat och årsprognos

5.5.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Omsättning	139,3	139,9	130,5	194,7	210,3
Personalkostnader	-18,5	-17,9	-20,2	-30,1	-29,9
Övriga kostnader	-25,2	-26,2	-25,9	-38,5	-42,3
Avskrivningar	-42,6	-42,9	-43,9	-65,8	-64,5
Rörelseresultat	53,0	52,9	40,5	60,3	73,6
Finansnetto	-20,8	-21,8	-24,4	-36,7	-32,3
Resultat efter finansiella poster	32,2	31,1	16,1	23,6	41,3
Investeringar, brutto (+)	25,4	25,1	54,5	81,8	76,6
Avgår erhållna investeringsbidrag (-)					
Avgår försäljning av anläggningstillg. (-)		-20,0			
Summa nettoinvesteringar	25,4	5,1	54,5	81,8	76,6

Kommentarer till resultaträkningen

Utfallet ackumulerat tertiäl 2 visar ett resultat som överstiger budget med 16,2 mnkr.

Fartygsintäkterna är dock betydligt lägre än förväntat, främst till följd av minskade godsvolymer, vilket resulterat i en negativ avvikelse mot budget på -4,9 mnkr.

Den negativa intäktsavvikelsen vägs dock upp av flera positiva faktorer:

- Hyres- och arrendeintäkter är högre än budgeterat (+12,2 mnkr), tack vare uthyrning av bergum.
- Driftskostnader, personalkostnader och avskrivningar understiger budget, vilket sammantaget bidragit med +3,5 mnkr i positiv avvikelse.
- Lägre räntekostnader har ytterligare förstärkt resultatet med +3,8 mnkr.

Trots vissa intäktsbortfall, visar verksamheten en god kostnadskontroll och resultatet ackumulerat ligger klart över budget.

I jämförelse med samma period föregående år är resultatet 1,1 mnkr högre. En skillnad som bidrar negativt till resultatet är framförallt minskade fartygsintäkter. Nya hyres- och arrendeavtal har tecknats för bergum samt vindkraftsyta, detta gör att bolagets prognos framåt ser positiv ut.

Bolaget påverkas fortsatt av vissa kostnadsökningar för investeringsprojekten på grund av osäkra omvärldsfaktorer samt ökade räntekostnader.

Gävle Hamn AB har under tertiäl 2 2025 bruttoinvesterat 25,4 mnkr och helårsbudgeten uppgår till 81,8 mnkr efter beslut i Kommunfullmäktige. Den tidigare årsbudgeten uppgick till 68,4 mnkr. Prognos för helår 2025 uppgår till 76,6 mnkr, vilket är något lägre än budget.

5.5.1.1 Resultat per affärsområde

(mnkr)	Bokslut 2023	Bokslut 2024	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Gävle Hamn AB	34,0	44,5	23,6	22,2	21,0	22,4

Arbetet med ytterligare affärsområden färdigställs under 2025 och implementeras i verksamhetsplanen för 2026.

5.5.2 Personalanalys

Inom ramen för ett omfattande strategiarbete har Gävle Hamn AB gjort en genomgång av både befintlig kompetens och framtida behov. Detta har lett till sex nyanställningar för att anpassa organisationen till interna mål och förändringar i omvärlden. Arbetet fortsätter med att identifiera kompetensbehov för att bättre matcha bolagets verksamhet.

Sjukfrånvaron på Gävle Hamn AB uppgår till 5,5 %, varav 84,5 % utgörs av långtidssjukskrivningar. Åtgärder pågår för att förebygga och minska sjukfrånvaron framöver.

5.5.3 Uppföljning av investeringar

Kommentarer till investeringsverksamhet

Gävle Hamn AB har reviderat årets budget till 81,8 mnkr, efter beslut som togs i Kommunfullmäktige under juni månad. Tidigare beslutad budget i Kommunfullmäktige uppgår till 68,4 mnkr.

Anledning till den reviderade budgeten beror på bland annat på nya och förändrade förutsättningar, det aktuella säkerhetsläget och nya kundförhandlingar.

Bruttoinvesteringarna under tertial 2 för Gävle Hamn AB uppgick till 25,4 mnkr.

Gävle Hamn ABs prognos för 2025 är 76,6 mnkr, vilket innebär en något lägre prognos jämfört mot budget (81,8 mnkr). Övergripande kostnadsökningar påverkar ej bolagets planerade investeringar.

Under 2025 har två större projekt aktiverats: Förstärkning av Kaj 17-19 (27,5 mnkr) och projekt för iordningställande av markyta på lagunen (34,6 mnkr).

Tidsförskjutningar och ej genomförda projekt

Kaj 23-25: 6,0 mnkr

Redundans Kaj 1: 10,0 mnkr

Energibesparing: 5,0 mnkr

Landströmsprojekt: 6 mnkr

Reningsanläggning: 4 mnkr

Större projekt som har avslutats

Förstärkning Kaj 17-19: 27,5 mnkr

Iordningställande av markyta på lagunen: 30,8 mnkr

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 202508	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag

Summa				

Avslutade investeringar över 25 miljoner

Förstärkning Kaj 17-19

Den ursprungliga budgeten på 16,0 mnkr har överskridits, bland annat på grund av felaktiga underlag från entreprenörer, högre kostnader för dykarlag, komplexa och tidskrävande arbeten i djupt och grumligt vatten samt behovet av nya betongplattor. Gävle Hamn AB:s styrelse har under projektets gång beslutat om en ny budget på 27,9 mnkr. Totalkostnad för projektet uppgick till 27,5 mnkr.

Iordningställande av markyta

Projektets totalbudget var 30,7 mnkr och det slutliga utfallet blev på 30,8 mnkr.

Avslutade investeringar över 25 miljoner

Objekt	Total investering	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Förstärkning Kaj 17-19	27,5	27,5	16,0	27,9
Iordningställande av markyta på lagunen	30,8	30,8	30,7	30,7
Summa	58,3	58,3	46,7	58,6

5.6 Förväntad utveckling

Verksamheten i hamnen har under tertial 2 2025 visat på en fortsatt nedgång jämfört med 2024 och mot budget 2025. Orsakerna kan främst härledas till den konjunktursvacka som Sverige befinner sig i.

En fortsatt nedgång i godsvolymer och trafik under 2025 är sannolik, vilket får konsekvenser för hur bolaget kan nå sina målsättningar. Bolagets hyres- och arrendeintäkter är fortsatt höga och kompenserar tillsvidare intäktsbortfallet relaterade till gods och trafik.

Bolagets identifierade långsiktiga utvecklingsområden påverkas av den osäkra omvärld som just nu är en realitet.

Utvecklingsområden:

1. Hamnens roll för Sveriges säkerhet och beredskap
2. Hamnens roll för koldioxidinfångning och energiförädling
3. Hamnens roll för omställning av logistik- och energisystem samt grön sjöfart
4. Hamnens roll för att säkerställa tillgång till effekt i hamnen och kommunen

5.7 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	Bokslut 2024	Utfall 202508	Prognos 2025	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Resultat efter finansiella poster	44,5 mnkr	32,2 mnkr	41,3 mnkr	23,6 mnkr	22,2 mnkr	21,0 mnkr	22,4 mnkr

Soliditet	21,8 %	23,3 %	23,3 %	22,3 %	22,9 %	23,0 %	23,5 %
Avkastning på totalt kapital	4,8 %	4,7 %	5,3 %	3,6 %	3,6 %	3,5 %	3,6 %
Fartygsanlöp, st	659	364	550	675	700	700	725

6 Gävle Parkeringsservice AB

6.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Affärsrisker

Två väsentliga affärsrisker har hanterats. Dessa är riskbedömda på bolagsnivå samt på styrelsenivå:

- Utestående förfallna kundfordringar Gävle P (ca 4500 kunder): 0,5 mnkr vilken efter genomförda aktiviteter arbetats ner till 0,17 per 2025-08-14
- återbetalningskrav avseende parkeringsköp på fastigheten Brynäs 17:1 på 3,2 mnkr bedöms i dagsläget som avskrivet då bolaget svarade i skriftlig form paketerad av kommunjurist och VD att återbetalningskravet inte kommer att göras.

Planering första halvåret

Bolaget har fram tills i augusti genomfört ett analysarbete som utgår ifrån:

- hur uppdrag och samverkan med och mellan kommunen och bolag i kommun koncernen samt externa aktörer skall utvecklas avseende parkering och parkerings verksamhet framåt.
- vägval för hur Gävle Parkeringsservice AB skall kunna få en hållbar ekonomisk ställning (inriktning/omfattning och utveckling/förändring)

Det innebär att bolaget fokuserar att processa fram underlag avseende tjänsteomfång tillsammans med respektive part - sektor Livsmiljö, Gavlefastigheter Gävle kommun och Gavlegårdarna baserat på identifierade kundbehov.

Det arbetet är nu genomfört. Underlag har därmed tagits fram samt beslut av vägval kommer att fattas på styrelsemöte 2025-09-24

Bolaget genomför marknadsaktiviteter som syftar till att öka beläggningen i parkeringshusen vilket inbegriper ny prissättningsmodell avseende olika abonnemangs typer. Genom nuvarande erbjudande så är det billigare idag billigare att parkera i våra parkeringshus än på gatuparkering i stads kärnan.

Digitalisering

Bolaget fortsätter sin digitaliserings resa med målet att samla alla intäkts strömmar i en datahubb, minska operativt arbete och öka automatiseringen för bättre analyskapacitet och minskat person beroende

VD har under tillsatt ett analysarbete som syftar till att kvalitetssäkra bolagets samtliga ingångna kund-, och leverantörsavtal samt dess intäkts strömmar. Arbetet förväntas vara klart under september.

6.2 Målanalys

6.2.1 Ordnad trafiksituation runt våra skolmiljöer





Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Parkeringsservice främsta bidrag till kommunfullmäktiges mål för kraftigt förbättrade

resultat i Gävle skolor är det trygghetsskapande arbete som bolaget kontinuerligt genomför. Gävle Parkeringsservice bidrar till en säker och trygg trafikmiljö i och omkring våra skolor genom övervakning och information. Att det råder ordning och reda på skolparkeringar uppnås genom att erbjuda lättillgängliga och digitala tillståndslösningar som garanterar att endast de som är behöriga nyttjar parkeringarna.

Analys av indikatorerna

Underhållsåtgärder på parkeringsanläggningar som syftar till att hålla kvalitet och tillgänglighet på en hög nivå. Antalet genomförda underhållsåtgärder ligger betydligt högre än målet. En bidragande orsak till det är skyltning för laddplatser på Gavlefastigheters objekt samt återkommande skötsel och driftåtgärder på Gavlehov Monitor.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal genomförda underhållsåtgärder	167		60	Ok	 Uppnås

6.2.2 Trygghet och en ordnad trafiksituation







Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Parkeringsservice har en heltäckande parkeringsövervakning i alla delar av Gävle kommun. Bolaget arbetar dagligen med parkeringsövervakning och flytt av fordon i samtliga stadsdelar inom kommunen, vilket medverkar till ordnade trafikförhållanden och att områden blir fria från fordonsvrak och bilar som står trafikfarligt. Det här skapar en förbättrad boendemiljö och trivsel för de som bor i staden.

Analys av indikatorerna

Antal parkeringsplatser på tomtmark har nått målet för helåret. Verksamhetens fokus har riktats om mot att öka beläggning på befintliga ytor och i mobilitetshus istället för att expandera verksamhetens parkeringsytor.

Två parkeringsvakter har avslutat anställning och ersatts under året. Sett över en längre tid så spelar även personalomsättningen en viss roll. Att ersätta en parkeringsvakt tar tid och det tar också tid för vakten att nå full kapacitet vilket periodvis kan påverka måluppfyllnad. Organisationsförändringar har medfört att parkeringsvakter fått fler administrativa uppdrag vilket gör att arbetet ute minskat. Uppdrag från Gävle kommun att vara mer synliga och ha en tätare övervakning i centrum har medfört att vi inte är på de ställen där det kan skrivas lika stort antal parkeringsanmärkningar. I centrum ges mer information och innebär att parkeringsvakter har fler samtal med parkörer istället för att skriva anmärkningar.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal parkeringsplatser tomtmark	5 227		6 000	Mindre avvikelse	 Uppnås
Antal utfärdade parkeringsanmärkningar	7 031		15 000	Mindre avvikelse	 Uppnås delvis

6.2.3 Skapa tillväxt och utveckling som främjar det lokala näringslivet







Nämndens/bolagets verksamheter

Genom nya innovativa parkerings- och mobilitetstjänster skapas goda förutsättningar för kunder och näringsliv. Digitala lösningar som förenklar, mobilitet som underlättar samt smartare utnyttjande av befintliga parkeringsresurser är exempel. Bolaget söker aktivt nya samarbeten med företagare, fastighetsägare och byggherrar.

Analys av indikatorerna

Antal användare av Gävle P appen har överträffat förväntningarna och fortsätter att få än fler användare än vad som prognostiserats. Indikatorn "Värdeskapande utveckling/innovation" syftar till att lyfta fram och visualisera kraften och förmågan i bolagets utvecklingsarbete. Nytt digitalt fordonsflyttsystem, elbilsaddning via Gävle P i Briggen, zonerbjudande och en helt ny parkeringsvy i Gävle P är exempel på aktiviteter som hänt hittills i år.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal användare i Gävle P appen	80 000		63 000	Ok	 Uppnås
Värdeskapande utveckling / innovaton	12		15	Mindre avvikelse	 Uppnås

6.2.4 Skapa hållbara parkeringslösningar anpassade till framtidens mobilitet





Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Parkeringsservice arbetar kontinuerligt med parkeringsstrategiska frågor. Samnyttjande av parkeringsplatser och moderna cykelparkeringslösningar utgör viktiga komponenter i detta arbete.

Analys av indikatorerna

Bolaget har investerat i cykelparkering både utomhus (cykelboxar) och inomhus (i mobiliteshusen)

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal cykelparkeringar	149		149	Ok	 Uppnås

6.2.5 Parkering bidrar till en hållbar och klimatsmart stadsutveckling









Nämndens/bolagets verksamheter

Bolaget utvecklar lösningar som minskar transporternas negativa påverkan på miljö och klimat där anläggningarna erbjuder service utöver själva parkeringen, exempelvis laddinfrastruktur och integrerade cykelparkeringar. Att nyttja digitaliseringens möjligheter för att kunna minska trafikens miljöpåverkan är ett prioriterat arbete för bolaget

Analys av indikatorerna

Utveckling kvarstår som successivt kommer att påverka indikatorerna mer positivt. Exempelvis vårt nya affärssystem som möjliggör att betala elbilsladdning och parkering i samma app. Detta knyter ihop elbilsladdning och parkering på ett naturligt sätt och förenklar för kunden. Vi arbetar även med marknadsbearbetning av nya anläggningar, boknings- och passagelösningar. Detta är exempel på aktiviteter som successivt kommer att bidra till måluppfyllnad

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Beläggningsgrad cykelboxar	92		40	Ok	 Uppnås
Energiåtgång kwh/ladduttag	87,6		100	Mindre avvikelse	 Uppnås delvis
Antal laddtillfällen per ladduttag	4,4		6	Mindre avvikelse	 Uppnås delvis

6.3 Finansiella mål

6.4 Uppföljning av ägardirektiv

GPAB är under transformation i den förändrings resa som beslutats i KF. GPAB har genomfört ett arbete som att dela upp bolaget i affärsområden som redovisats på augustis styrelsemöte

Affärsområden från 2026

Mobilitetshus, Gata, Tomtmark, Uppdrag

6.5 Resultat och årsprognos

6.5.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Omsättning	38,2	30,5	39,6	59,4	55,3
Personalkostnader	-8,3	-8,9	-8,5	-12,7	-12,7
Övriga kostnader	-15,2	-14,7	-14,0	-21,1	-21,1
Avskrivningar	-2,7	-3,1	-3,3	-5,0	-3,9
Rörelseresultat	12,0	3,8	13,8	20,6	17,6
Finansnetto	-2,4	-3,7	-4,1	-6,1	-3,1
Resultat efter finansiella poster	9,6	0,1	9,7	14,5	14,5
Investeringar, brutto (+)	0,5	15,0	0,5	0,5	0,5

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Avgår erhållna investeringsbidrag (-)					
Avgår försäljning av anläggningstillg. (-)					
Summa nettoinvesteringar	0,5	15,0	0,5	0,5	0,5

Kommentarer till resultaträkningen

Bolagets ackumulerade resultat per 2025-08-31 uppgår till 9,6 mkr mot ett budgeterat resultat på 9,6 mkr vilket gör att bolaget klarar budgeterat resultat. Omsättningen uppgår per sista augusti till 38,0 mkr att jämföra med budget 39,6 mkr.

Trots att omsättningen är något lägre än budget samt att övrig kostnader något högre klarar bolaget budgeterat resultat på grund av lägre personalkostnader, avskrivningar och räntekostnader än budgeterat.

SMS intäkter

I slutet av juni identifierade bolaget att man saknar redovisning avseende parkerings intäkter gjorda via SMS betalningar. VD tillsatte en utredning vilken resulterade i utbetalningar från leverantören Flowbird. Fördjupad granskning är påbörjad där GPAB kommer att rikta krav på räntekompensation mot fördröjande och försumbarhet av utbetalning av intäkter.

Av sammanlagt inkomna SMS intäkt ca 1,5 mnkr avgår ABGs andel som preliminärt beräknas till 200 tkr avgifter till leverantören ca 230 tkr. Positiv resultat effekt för GPAB blir ca 900 tkr.

Kvalitetshöjande åtgärder

Med bakgrund av detta har VD beslutat att:

- under september genomföra en fördjupad granskning avseende intäkts- och betalningsströmmar samt uppföljning av avtal.
- digitalisera och automatisera dagbokföringen för att bygga bort personberoenden – "Single point of failure".

Bolaget har utöver detta upprätta daglig kontrollprocess som hanteras fördelat på fler personer i kundservice för att skapa redundans i organisation.

Hel årsprognos

Bolaget har sedan 2025-03-01 jobbat med att hitta en procentuell differentierad intäkts kurva fördelat över året för att öka säkerheten i årsprognosen baserat på uppnått resultat och planerat resultat. Djupare analys pågår, ackumulerat resultat per 2025-08-31 tyder på att vi nu har rätt trend i intäkts kurvan. Det indikerar på att 14,5 mkr i årsresultat planeras att nås.

Resultat per affärsområde

mnkr	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos
Gata	8,0				
Tomtmark	7,4				
P-hus	-4,3				
Övrigt	-1,5				
Total	9,6				

I samband med arbetet att ta fram affärsområden till budget 2026 finns det ett preliminärt utfall enligt framtagna modell.

6.5.2 Personalanalys

Sjukskrivningar

Ordinarie ekonomichef är fortsatt sjukskriven och planeras att börja arbetsträna i början av 2026.

Tjänsten ersätts för närvarande av inhyrd personal.

Personalförändringar

Bolaget har under året haft viss personalomsättning, bland annat har chef för Bygg- och Fastighetschef, Drift & Parkeringsövervakning och kundtjänst valt att gå vidare till annan arbetsgivare och gör sin sista dag 2025-10-03. Chef över parkeringsverksamheten, kommer att gå på föräldraledighet i början av oktober samt planeras att komma tillbaka under september – oktober 2026.

Med bakgrund av dessa förändringar kommer VD att organisera om verksamheten.

Detta meddelas i samband med nästa rapportering och på styrelsemöte 2025-09-24.

6.5.3 Uppföljning av investeringar

Övergripande investerings analys

6.6 Förväntad utveckling

Arbete med att ta fram affärsområden är slutfört per 2025-09-12

Då bolaget enligt KF beslut ska utföra tjänster till relation av kommunens behov som avser service utförande för parkeringsövervakning av allmän plats så kommer bolaget att transformeras till ett utförlarbolag där bolaget enbart får betalt för tjänsteutförande på gatumark.

Detta medför att ägardirektivet kommer i flera delar att behöva skrivas om.

Avtal mellan SBN – GPAB sägs upp. Nytt avtal tas fram avseende innehåll och utförande.

Avtal mellan ABG – GPAB kvarstår.

Avtal mellan GFAB – GPAB kvarstår.

Budget utkast för 2026 finns framtagna som speglar KF beslut med affärsområden samt tjänsteutövande.

6.7 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	Bokslut 2024	Utfall 202508	Prognos 2025	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Resultat efter finansiella poster	-124,5	9,6	14,5	14,5	0,9		
Soliditet	18,7 %	30,8 %					
Avkastning på totalt kapital	neg	7,1 %					

7 Gävle Vatten AB

7.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Nedan följer en sammanställning över de viktigaste händelserna under tertial 2 2025 gällande Gävle Vatten AB.

- Årsstämman för Gäve Vatten AB genomfördes den 20:e Maj.
- Gävle Vatten AB:s styrelse har beslut fattats om att skjuta fram tidplanen för utförande av rening av vattnet i Valbo på grund av översyn av reningsmetod samt då lokalisering av reningen för dricksvattnet i Valbo kommer att ske i ett nytt kompletterande vattenverk i Nybo.
- *Programmet Trygg dricksvattenförsörjning genom mer dricksvatten – samverkan mellan Gävle och Älvkarleby kommuner fortskrider enligt plan.* Detaljplan för fastighet där vattenverket skall byggas, vann laga kraft i juli.

Gävle Vatten AB:s styrelse har beslutat om genomförande av entreprenad för Gävles nya reningsverk med en investeringsbudget på 2 800 – 3 300 mnkr och givit Vd i uppdrag att genomföra entreprenaden. Markarbeten för det nya avloppsreningsverket i Gävle har fortsatt enligt plan under tertialet.

För att säkerställa kontinuerlig drift och följa miljölagstiftningen vid Duvbacken reningsverk pågår samråd inför nytt miljötillstånd som ska täcka perioden 1 januari 2028 till och med 31 december 2032.

Gävle Vatten AB:s styrelse har beslutat om att föreslå Gävle kommunfullmäktige att höja VA-taxans bruksavgift från 1 januari 2026 respektive 2027.

Gävle Vatten AB:s styrelse har beslutat om att föreslå Gävle kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för vatten och spillvatten i Åbyggeby. En tidigare överklagan från en fastighetsägare som hanterats i Mark- och miljödomstolen är avslutad. Till stor del kommer anslutning till kommunalt VA kunna erbjudas före 2025-12-31.

7.2 Målanalys

7.2.1 Hög leveranssäkerhet inom VA



Nämndens/bolagets verksamheter

Utifrån genomförda aktiviteter och prognos på indikatorer har förflyttning skett mot det strategiska målet.

Analys av indikatorerna

1. God tillståndshantering

Indikatorn beskriver andelen miljödomar för vattenuttag och tillstånd/villkor för avloppsreningsverk som klaras för år/max eller medelvärden per dotterbolag. Målvärdet är 100 % uppfyllt.

2. Godkända vattenprover

Indikatorn mäter dricksvattenkvaliteten och beskriver andelen vattenprover som är godkända enligt fastställt kontrollprogram i varje anläggningsbolag. Målvärdet är 100 % uppfyllt.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
God tillståndshantering	100 %		>100 %	Ok	Uppnås
Godkända vattenprover	100 %		100 %	Ok	Uppnås

7.2.2 Mer dricksvatten



Nämndens/bolagets verksamheter



Kommunalt dricksvatten till boende och verksamheter i Gävle samt Valbo/Forsbacka (ca 90 000 personer) produceras vid två vattenverk i Gävle. Grundvatten i Gävle-Valboåsen med infiltration av ytvatten från Gavleån används i vattenverkens vattentäkter. All den kapacitet som finns i vattentäktarna nyttjas vilket gör att det finns begränsningar i att kunna ansluta fler kunder och verksamheter.

Fullmäktige i Gävle respektive Älvkarleby kommuner har beslutat om ökad samverkan genom en ny vattentäkt och ett nytt vattenverk i Skutskär och knyta ihop dricksvattensystemen med överföringsledningar. Projektet har kompletterats med råvatten från Dalälven.

Analys av indikatorerna

Under det andra tertialet har flera viktiga steg tagits för att stärka dricksvattenförsörjningen.

Inom ramen för programmet *Trygg vattenförsörjning* fortlöper arbete inom såväl vattentäkt, vattenverk och överföringsledningar. Detaljplanen för vattenverksområdet vann laga kraft i juli. Avtal för att reglera ägande av fastighet etc med Älvkarleby kommun har tagits fram.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Nytt vattenverk i Älvkarleby och överföringsledningar			Ok	 Uppnås

7.2.3 Utökad rening vid två vattenverk





Nämndens/bolagets verksamheter

Åtgärder krävs för att säkerställa bättre dricksvattenkvalitet genom utökad rening av PFAS-ämnena på två av Gävles vattenverk

Analys av indikatorerna

Arbetet med utökad rening har fortsatt. Under perioden har beslut fattats om att tidplanen för utförande av rening av vattnet i Valbo förskjuts på grund av översyn av reningsmetod samt då lokalisering av reningen för dricksvattnet i Valbo kommer att ske i ett nytt kompletterande vattenverk i Nybo.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Utökad rening vid två vattenverk			Mindre avvikelse	 Uppnås delvis

7.2.4 Utveckling av avloppsrening för Gävle





Nämndens/bolagets verksamheter

Åtgärder krävs för att säkerställa omhändertagande och rening av avloppsvatten från kunder och samhälle för en god vattenmiljö. Avser både åtgärder för att ha tillstånd för och drift av nuvarande reningsverk Duvbacken fram till att det nya reningsverket är driftsatt, samt att anlägga ett nytt reningsverk.

Analys av indikatorerna

Utveckling av avloppsrening för Gävle – Nytt avloppsreningsverk i Gävle fortlöper och under tertialet har markarbeten fortlöp enligt plan vilket är en förutsättning inför nästa steg som är start av själva byggfasen. Under T2 2025 avslutades avtalsförhandlingarna gällande fas 2

(utförandefasen) för entreprenaden. Samråd inför nytt miljötillstånd för Duvbackens reningsverk som ska täcka perioden 1 januari 2028 till och med 31 december 2032 pågår.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Nytt avloppsreningsverk och åtgärder på Duvbacken			Ok	 Uppnås

7.3 Finansiella mål

7.3.1 Ekonomi i balans



Målanalys

Nämndens/bolagets verksamheter



Målet innebär att vi har rätt nivå på brukningsavgift och anläggningsavgift utifrån ett 5-årsperspektiv.

Under tertial 2 har fortsatt utveckling av styrning och tydliggörande av riktning skett. Översyn av ledningsprocessen har inletts i syfte att utveckla och förtydliga, där är planering och uppföljning är en viktig del. Stort fokus har legat på projektverksamheten, och en modell för portföljstyrning är under framtagande. Aktiviteter har även genomförts kopplat till översyn av affärsmodell och taxekonstruktion.

Analys av indikatorerna

Resultat i balans - Budget och den fleråriga ekonomiska planen sätts utifrån att självkostnadsprincipen ska vara uppfylld över en femårsperiod. Indikatorn visar procentuell avvikelse från budget när det gäller förhållandet mellan intäkter och kostnader, vilket indikerar uppfyllandet av självkostnadsprincipen över tid.

Utfallet för tertial 2 är att målvärdet inte uppnås. Avvikelsen är dock positiv med ett högre utfall än budget, och förklaras i stor utsträckning av att kostnader inte faller ut jämnt över året. Prognosen är att målvärdet på helårsbasis kommer att uppnås.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Resultat i balans +/- 5 % (dotterbolag)	12 %	 +/- 5 %		 Uppnås

7.4 Uppföljning av ägardirektiv

Bolagets verksamhet har bedrivits inom de ramar som har fastställts i bolagsordningen samt i Gästrike Vatten AB:s ägardirektiv som i tillämpliga delar även utgör ägardirektiv för dotterbolagen i koncernen.

Enligt bolagsordningen för Gävle Vatten AB är syftet att tillhandahålla anläggningar för allmänna vattentjänster samt tillsammans med moderbolaget Gästrike Vatten AB säkerställa en långsiktigt hållbar VA-verksamhet, inom ramen för den kommunala kompetensen och principerna som gäller för kommunal verksamhet.

7.5 Resultat och årsprognos

7.5.1 Resultaträkning Gävle Vatten

Tabell

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget 2025	Prognos 2025
Omsättning	218,2	191,3	221,2	329,5	329,5
Över/underutttag	0	-1,2		-2,3	-20,6
Personalkostnader					
Verksamhetskostnader	-131,8	-127,9	-134,8	-202,2	-205,3
Övriga kostnader					
Verksamhetsprojekt	-15,7	-23,5	-21,6	-32,4	-32,4
Avskrivningar	-25,0	-23,9	-28,7	-43,0	-38,0
Rörelseresultat	45,7	14,8	36,1	49,6	33,2
Finansnetto	-14,4	-10,7	-24,7	-37,0	-26,0
Resultat efter finansiella poster	31,3	4,1	11,4	12,6	7,2
Investeringar	319,4	174,8	545,7	818,5	647,4
Erhållna investeringsbidrag					
Avgår försäljningar					
Summa nettoinvesteringar	319,4	174,8	545,7	818,5	647,4

Ökade intäkter jämfört med 2024 efter en höjning av brukningstaxan med 15 % från 1 januari 2025. Kommentarererna nedan avser resultat före justering för över-/underutttag och före skatt.

Ett preliminärt underutttag om ca 27,1 mnkr är inte uppbokat för perioden. Bokning av över/underutttag görs vid helårsbokslutet.

Kommentarer till resultat och årsprognos

Utfallet till och med augusti visar ett resultat efter finansiella poster (före justering för över-/underutttag) på ca +31 mnkr, vilket är 20 mnkr högre än periodens budget. Den positiva avvikelser är kopplad till såväl lägre kapitalkostnader än budgeterat (totalt 14 mnkr) som till lägre rörelsekostnader (totalt 9 mnkr). De lägre kapitalkostnaderna förklaras främst av att lånevolymen varit lägre än budgeterat efter förskjutna tidplaner i investeringsprojekt och utbetalningar avseende regresskrav efter skyfallet 2021 som visserligen har genomförts under perioden men inte i den takt som var budgeterad, men också av lägre avskrivningskostnader kopplat till senarelagda aktiveringstidpunkter för investeringar. De lägre rörelsekostnaderna avser i första hand verksamhetsprojekten där utfallet oftast inte faller ut jämnt över året, men i viss mån även verksamhetskostnaderna där bland annat en retroaktiv kreditering från Älvkarleby Vatten på 2 mnkr avseende avgifter för VA till Furuviik för åren 2021–2024 har bidragit till en lägre nivå. De totala intäkterna är ca 3 mnkr lägre än budget.

Prognosen för helåret är ett resultat efter finansiella poster på ca +28 mnkr, om än med stor osäkerhet i siffrorna. Detta är ca 13 mnkr högre än budgeterat, och 14 mnkr över den prognos som lämnades vid tertial 1. Den beräknade resultatförbättringen gentemot budget är fullt ut relaterad till kapitalkostnaderna, som på helårsbasis bedöms bli ca 16 mnkr lägre än budget. När det gäller intäkterna är bedömningen i nuläget att de kommer att återhämta sig till budgeterat nivå för helåret. Arbetet i verksamhetsprojekten beräknas öka i intensitet under hösten och också ge ett helårsutfall i nivå med budget. Även verksamhetskostnaderna beräknas komma att öka under hösten till ett helårsutfall på ca 3 mnkr över budget trots

krediteringen från Älvkarleby Vatten på 2 mnkr. Höjd prognos för bland annat snöröjning, läcklagningar samt för personella resurser i linjearbetet är poster som bidrar till detta.

7.5.2 Personalanalys

Gävle Vatten AB har inte anställd personal.

7.5.3 Uppföljning av investeringar

Investering per verksamhetsområde

(mnkr)	Utfall 202508	Utfall 202408	Budget 202508	Budget helår 2025	Prognos helår 2025
Exploateringsverksamhet					
Nya serviser/förtätning inom VO	2,6	4,5	6,7	10,0	5,0
Omvandlingsområden, utbyggnadsplan	41,3	17,6	46,0	69,0	102,8
Utbyggnad övrig exploatering	18,2	16,8	26,0	39,0	29,6
Förnyelseinvesteringar					
Lokalutveckling Sättravet	17,6	0	14,7	22,0	25,5
Lokalutveckling Duvbacken	0	0	6,0	9,0	0,5
Ledningsomläggning	0,8	0,1	0,7	1,0	1,0
Övrigt inom VA	35,0	38,6	58,7	88,0	62,0
Nyinvesteringar					
Nytt reningsverk	118,6	42,0	166,7	250,0	224,0
Vattenförsörjning Älvkarleby	63,9	43,9	185,7	278,5	149,8
Bättre dricksvattenkvalitet	16,5	5,0	33,3	50,0	34,1
Övrigt inom VA	4,9	6,3	1,2	2,0	13,1
Summa	319,4	174,8	545,7	818,5	647,4

Helårsprognosen för investeringar uppgår till ca 650 mnkr, vilket är ca 170 mnkr lägre än budget och lika mycket under den prognos som lämnades efter tertial 1. Förskjutna tidplaner i flera av de stora projekt som pågår är förklaringen till detta, varav Trygg Vattenförsörjning Gävle och Älvkarleby står för ca 130 mnkr, Nytt Reningsverk för ca 25 mnkr och Bättre dricksvattenkvalitet för ca 15 mnkr. Tidsförskjutningen bedöms inte i något av projekten påverka den slutliga leveranstidpunkten, utan det handlar enbart om omfördelning av investeringsutgifter under projektiden.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 202508	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget 2025
Nytt reningsverk Gävle*	267,4	3 000,0	3 000,0	250,0
Trygg Vattenförsörjning Gävle och Älvkarleby*	296,4	2 000,0	2 000,0	278,5
Bättre dricksvattenkvalitet	43,4	750,0	750,0	50,0
Lokalutveckling Sättravet	18,9	25,5	24,0	22,0

Lokalutveckling Duvbacken	0	9,0	9,0	9,0
Nytt polersteg Duvbacken	67,7	67,7		0,1
Åbyggeby Omvandlingsområde (inkl. Milbostigen)	92,7	155,0	155,0	69,0
Anpassning ledningsnät Forsby (för Åbyggeby omvandlingsområde)	19,4	20,0		2,0
Exploatering Ersbo Etapp 4, del 1	40,4	43,0		5,0
Ledningsomläggning**	1,8	163,0	163,0	1,0
Summa	848,1	6 233,2	6 101,0	686,6

* Exklusive utgifter för fastighetsförvärv kopplat till projekten.

** Stor osäkerhet i tidplan och fördelning av kostnader vilket innebär att prognosen är mycket osäker. Ligger kvar i nivå med budget tills vi vet mer.

Avslutade investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 202508	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget 2025
Summa				

7.6 Förväntad utveckling

Omvärldsanalysen visar att VA-sektorn står inför en snabbväxande och komplex utveckling, med betydande investeringsbehov. Gästrike Vatten-koncernen påverkas av åtta tydliga trender: klimatförändringar, ekonomisk osäkerhet, ökat fokus på säkerhet, digitalisering (inkl. AI), komplexare beslutsfattande, ökade krav från medborgare och företag, kompetensförsörjningsutmaningar samt förändringar i globaliseringens dynamik.

Organisationen har vuxit och utvecklats för att möta ett större uppdrag, men ytterligare förstärkningar krävs för att hantera framtida behov. Gävle Vatten AB driver flera stora projekt med höga investeringsvolym, där tre särskilt omfattande investeringar lyfts fram:

- PFAS-rening vid två vattenverk
- Trygg dricksvattenförsörjning i samverkan med Älvkarleby
- Nytt avloppsreningsverk samt åtgärder vid Duvbacken

Tillsammans med VA-utveckling i Åbyggeby och lokalutveckling utgör dessa projekt cirka 680 mnkr av 2025 års investeringsbudget på 818,5 mnkr. Räntenivåer skapar osäkerhet kring framtida kostnader och taxejusteringar.

De samtidiga investeringarna innebär stor belastning på organisationen och påverkar även befintliga anläggningar, vilket kräver följdinvesteringar och systemutveckling. Parallellt sker en utveckling av arbetssätt och organisation för att möta nya krav och regelverk.

Kompetensförsörjning är fortsatt en utmaning, särskilt inom utredning och projektering, där resurser är en trång sektor.

2026 års planerade investeringar innehåller ett antagande om omdisponerade budgetmedel från 2025 med +171,1 mnkr (dvs motsvarande prognostiserad budgetavvikelse för 2025 avseende förskjutna tidplaner i projekt. I budgetarbetet för 2026 har det även framkommit önskemål om att tidigare lägga investeringar som tidigare varit budgeterade för 2027. Dessa kommer att preciseras till den sista september.

7.7 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	Bokslut 2024	Utfall 202508	Prognos 2025	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Resultat efter finansiella poster	-2,6	4,2	7,2	12,6	6,0	13,0	17,0
Soliditet	4,9 %	4,4 %	3,8 %	3,5 %	2,3 %	1,6 %	1,3 %
Avkastning på totalt kapital	0,8 %	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,1 %	2,4 %	2,8 %
Resultat efter skatt	-0,1	4,2	4,2	9,6	0	0	0
Investeringar*	350,2	319,4	647,4	818,5	1 421,1	1 635,0	1 230,0
Balansomslutning	1 650,1	1 946,5	2 255,0	2 431,8	3 627,0	5 208,0	6 369,0
Eget kapital	80,9	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1
Investeringsfond	5,6	3,2	2,0	2,8	0	0	0
Skuld till taxekollektivet	0	27,1	20,6	2,3	17,0	20,9	14,7

Alla resultat- och avkastningsmått avser resultat efter justering för över-/underuttag från VA-kollektivet

**2026 års planerade investeringar innehåller ett antagande om omdisponerade budgetmedel från 2025 med +171,1 mnkr (dvs motsvarande prognostiserad budgetavvikelse för 2025 avseende förskjutna tidplaner i projekt)*