



Verksamhetsrapport delår 1 2025

Gävle Stadshus-koncernen och Gävle Vatten AB

Innehåll

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 investeringar	5
1.6 Förväntad utveckling	5
1.7 För verksamheten viktiga nyckeltal	6
2 Gävle Energi AB	7
2.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	7
2.2 Målanalys	7
2.3 Finansiella mål	16
2.4 Uppföljning av ägardirektiv	16
2.5 Resultat och investeringar	16
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 investeringar	28
3.6 Förväntad utveckling	30
3.7 För verksamheten viktiga nyckeltal	31
4 Gavlefastigheter Gävle kommun AB	32
4.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	32
4.2 Målanalys	32
4.3 Finansiella mål	41
4.4 Uppföljning av ägardirektiv	42
4.5 Resultat och investeringar	42
4.6 Förväntad utveckling	47
4.7 För verksamheten viktiga nyckeltal	49

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 investeringar	59
5.6	Förväntad utveckling	61
5.7	För verksamheten viktiga nyckeltal	61
6	Gävle Parkeringsservice AB	62
6.1	Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	62
6.2	Målanalys	62
6.3	Finansiella mål	64
6.4	Uppföljning av ägardirektiv	64
6.5	Resultat och investeringar	65
6.6	Förväntad utveckling	65
6.7	För verksamheten viktiga nyckeltal	66
7	Gävle Vatten AB	67
7.1	Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	67
7.2	Målanalys	67
7.3	Finansiella mål	69
7.4	Uppföljning av ägardirektiv	69
7.5	Resultat och investeringar	70
7.6	Förväntad utveckling	72
7.7	För verksamheten viktiga nyckeltal	73

1 Gävle Stadshus AB

1.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Styrelsen beslutade föregående år att föreslå Kommunstyrelsen att i samverkan Gävle Stadshus och Gävle Parkeringsservice utreda och lämna förslag på vägval för hur dotterbolaget ska kunna få en hållbar ekonomisk ställning och affärsmodell samt att lämna förslag på hur uppdrag och samverkan med och mellan kommunen och övriga bolag i kommunkoncernen ska utvecklas framåt. Bolagets har arbetat med uppdraget sedan augusti 2024.

Styrelsen fick en statusrapport i december 2025 och nästa informationstillfälle är planerad till juni 2026. Därutöver följer styrelsen Gävle Parkeringsservice resultatutveckling via månadsrapporter.

Under året har bolaget startat ett internt arbete avseende riskhantering i dotterbolagens investeringsverksamhet.

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



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 i samband med delårsbokslut 2 och årsbokslut.

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



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.

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



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 för anpassning av den bedrivna verksamheten i bolagen. Bland annat så ändrades ägardirektivet för Gavlefastigheter på grund av ändrad koncernstruktur.

När kommunplanen för år 2026 är beslutad av kommunfullmäktige kommer, vid behov, bolagens ägardirektiv att revideras.

1.4 Uppföljning av ägardirektiv

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 styrelsen kommer att föreslå årsstämman den 21 maj 2025.

1.5 Resultat och investeringar

1.5.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget 2025	Prognos 2025
Omsättning	1,4	1,4	4,2	4,2
Personalkostnader	-0,3	-0,3	-0,9	-0,9
Övriga kostnader	-1,9	-2,5	-7,5	-7,5
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	-0,8	-1,4	-4,2	-4,2
Finansnetto	-9,3	-7,3	-31,9	-30,5
Resultat efter finansiella poster	-10,1	-8,7	-36,1	-34,7

Kommentarer till resultaträkningen

Bolagets omsättning består av sålda tjänster till dotterbolag och övriga kostnader avser främst köpta tjänster från Gävle kommun och konsultkostnader.

Prognosen för bolagets räntekostnad är beräknad till en lägre kostnad än budget och beror på att lån omsatts till en lägre räntenivå mot beräknad nivå i budgeten för året.

Erhållna aktieutdelningar ingår inte i ovanstående resultat avseende budget och prognos.

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	2021 Utfall	2022 Utfall	2023 Utfall	2024 Utfall	2025 Prognos	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan
Avkastning på eget kapital	4,7 %	8,4 %	7,9 %	9,1 %	5,9 %	5,9 %	5,9 %	5,9 %
Soliditet	70,1 %	68,9 %	71,2 %	69,4 %	72,1 %	72,6 %	73,1 %	73,2 %

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 hög nivå. En konsekvens av prisökningarna för bränslen är att fjärrvärmepriserna i såväl Sverige som i Gävle ökade inför 2025.

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.

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 är i det närmaste avslutat, men en tvist råder kring färdigställandet av projektet. Medling är påbörjad.

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:

- tagit emot studiebesök på Johannes
- rekrytering av sommarjobbare - det fanns cirka 500 sökande till tolv sommarjobb. 16





sommarjobb/sommarvikariat erbjuds.

- löpande erbjudit praktikplatser (årskurs 8, LIA (Lärande i Arbete) med mera)
- deltagit på jobb- och utbildningsmässor på Monitor ERP Arena
- deltagit på öppet hus på Högskolan i Gävle (obligatoriskt för gymnasieelever i årskurs 2)
- samverkat med HIG om kommande forskningsprojekt

Analys av indikatorerna

Under perioden har Gävle Energi erbjudit sju praktikplatser och examensarbeten. Arbetet med praktikplatser och att handleda examensarbeten är en viktig del av arbetet med strategisk kompetensförsörjning. Gävle Energi erbjuder olika typer av praktik, där praktikanterna ofta får se flera delar av verksamheterna, vilket ses som en styrka. Under sommaren kommer 16 personer att 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	7		25		 Uppnås
Tillgänglighet internet	100 %		99,999 %		 Uppnås

2.2.2 Våra medarbetare



Målet bedöms som delvis uppnått utifrån utfallet på indikatorerna.

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 våren har bolagets chefer under Chefsforum fått djupdyka i förmågan till självmedkänsla då denna är grundläggande för fördjupad självinsikt och ett empatiskt ledarskap. Cheferna fick också titta på bolagets ledarskapskultur för att gemensamt se huruvida den präglas av ett "skyddat ledarskap" eller ett modigt ledarskap samt att styrkor och utmaningar identifierades kopplat till dessa begrepp.

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. Möjlighet att registrera tillbud och olyckor via app och via intranätet finns och arbetet går framåt. Flera av bolagets avdelningar arbetar nu systematiskt med olyckor och tillbud i syfte att följa upp och arbeta proaktivt för att minska riskerna för att olyckor kopplade till arbetet sker.

Pulsmätningarna i verktyget &Frankly har varit tre till antalet detta tertiäl och dessa har undersökt medarbetarnas upplevelser av såväl den psykologiska tryggheten, arbetsmiljön som ledarskap och medarbetarskap. De pulside mätningarna är ett bra underlag för chefer och medarbetare att just diskutera och tillsammans arbeta fram lämpliga åtgärder i syfte att ta tag i eventuella problem och skapa förbättrade förutsättningar. Två av pulsmätningarna finns nu också som varsin koncerngemensam indikator, nämligen i form av ett arbetsmiljöindex samt ett index för ledarskap och medarbetarskap.

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, det vill säga inga nyanställda slutar inom loppet av ett år, vilket är väldigt bra. 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. Den låga sjukfrånvaron hjälper bolaget att spara liksom tjäna pengar och är en indikation på høgt välmående bland de anställda. Konstateras kan att den långtidssjukfrånvaro som finns är av icke arbetsrelaterad karaktär.

Vidare kan konstateras att chefstätheten, det vill säga hur många anställda som finns per chef, ligger på en bra nivå. Forskningen visar att det finns en korrelation mellan chefstäthet och lång- och korttidssjukfrånvaro. Har man över 20 anställda/chef, ökar sjukfrånvaron. Gävle Energi har 7,3 anställd per chef.

Svarsfrekvensen i medarbetarundersökningsverktyget &Frankly sladdar dock något under denna period och når ej upp till målet på 85 procent utan stannar på 83,3 procent. Analysen är delvis att cheferna kan vara behjälpta av ytterligare stöd i användningen av verktyget framförallt för att hålla i och leda de uppföljande dialogerna kring resultaten från de återkommande mätningarna. Dessa dialoger utgör en central del av uppföljningsprocessen, och är viktiga för att både identifiera och åtgärda eventuella utmaningar samt för att säkerställa att det som fungerar väl bibehålls. Dessa dialoger behöver vara värdefulla för medarbetare och arbetsgrupp och hållas i syfte att alla ska fortsätta svara på pulsmätningarna.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Arbetsmiljöindex	76		80		 Uppnås
Jämix/attraktivt arbetsgivarindex	154		> 150		 Uppnås
Svarsfrekvens &Frankly	83,3 %		85 %		 Uppnås
Medarbetar- och ledarskapsindex	85,4		80		 Uppnås

1. Arbetsmiljöindex hämtas ur pulsmätningarna via &Frankly som indikerar upplevd arbetsbelastning, feedback och psykosocial arbetsmiljö.
2. Jämix, Jämställdhetsindex visar hur jämställda arbetsvillkor, arbetsmiljö och anställningsvillkor en organisation har
3. &Frankly är ett digitalt verktyg som används för medarbetarundersökningar
4. Medarbetar- och ledarskapsindex hämtas ur pulsmätningarna via &Frankly som indikerar upplevelsen av medarbetarskapet och närmaste ledarskap

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 fortsätter att öka, och målvärdet nås. 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, vilket sannolikt bidragit till utvecklingen.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Övriga kostnader och personalkostnader i relation till antal kundavtal	1 205 kr/avtal		1 258 kr/avtal		 Uppnås
Digitala flyttar	65 %		65 %		 Uppnås

2. Andel flyttar som kunderna initierar via Gävle Energis hemsida

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 första tertialet har fokus bland annat legat på IT-säkerhet, fysisk säkerhet, psykisk säkerhet, beredskap och informationssäkerhet.

Exempel på genomförda aktiviteter

- Alla medarbetare har gått Informationssäkerhetsutbildning (digital)
- Krigsplacering av all personal
- Ny lagring för kameraövervakning
- Revision av ledningssystem för informationssäkerhet
- Riskworkshops med fokus på riskanalys

- Utbildning i explosiv vara
- 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

Analys av indikatorerna

Årets arbete med att uppdatera riskanalyser har inte påbörjats ännu, därav det låga utfallet. Prognosen är att alla avdelningar ska ha uppdaterade riskanalyser vid årets slut.

Hittills i år har inga scenarioövningar genomförts, men två stycken är inplanerade innan sommaren och två kommer att genomföras efter sommaren.

Utfallet för andel av personalen som genomfört aktuella säkerhetsutbildningar avser utfallet ett rullande 12-månadersvärde. De digitala utbildningarna ska uppdateras och utrullning av de nya sker efter sommaren. Då kommer alla medarbetare att få en påminnelse om att genomföra dem.









Antalet olyckor i relation till antalet observationer ligger betydligt högre än målvärdet. Dock är målvärdet mycket lågt satt, utifrån bolagets nollvision kring arbetsplatsolyckor. Under tertial 1 har totalt 60 händelser rapporterats, fördelat på



- Riskobservationer 39
- Olycksfall 3
- Färdolycksfall 4
- Tillbud 13
- Övrig avvikelse 1

vilket visar en positiv trend i inrapporteringen. Vi ser en förbättring i antalet inrapporterade riskobservationer jämfört med samma period föregående år. Trots vårt övergripande mål om noll olycksfall har flera färdolycksfall samt andra olyckor inträffat, vilket fortsatt kräver fokus på förebyggande och pedagogiskt arbetsmiljöarbete. Ett av Färdolycksfallen har resulterat i korttidsfrånvaro.

Justering av målvärde

När målvärdet för LTIF (Lost Time Injury Frequency), det vill säga antal arbetsplatsolyckor per arbetad timme sattes, missade vi 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	12 %		100 %		 Uppnås
Antal arbetsplatsolyckor per arbetad timme	6,6 per 1 miljon arbetade timmar		1 per 1 miljon arbetade timmar		 Uppnås delvis
Antal genomförda scenarioövningar i krisledning, fokus beredskap och kontinuitet	0 st		4 st		 Uppnås
Andel av personalen som genomfört aktuella säkerhetsutbildni	92 %		85 %		 Uppnås

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
ngar via Kompetensen				
Antal olyckor i relation till antalet observationer	18 :100	 1:100		 Uppnås ej

1. Samtliga avdelningar listar verksamhetens största upplevda risker och upprättar handlingsplaner för hanteringen av riskerna

4. Kompetensen är ett digitalt utbildningsverktyg

5. Olyckor och observationer rapporterade i systemstödet Enia

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.

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.

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. Meddelandeinkorgen är välbesökt och appen har etablerats som en naturlig kanal för kundkontakt. Bolaget arbetar systematiskt med pushaviseringar kring driftavbrott, bredbandserbudanden 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	Mindre avvikelser	 Uppnås delvis
Aktiva användare i APP	64 %	 65 %		 Uppnås

1. Avser digital avbrottsavisering vid avbrott i el-, fjärrvärme- och/eller internetleverans

2. Användare som använder Gävle Energis app varje månad, i relation till totalt antal nedladdningar av appen

2.2.7 Utveckla konkurrenskraftiga tjänster och produkter



Målet bedöms som uppnått utifrån de aktiviteter som har genomförts.

Bolagets verksamhet

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.

Under våren har bolaget arbetat med kunna erbjuda elhandelskunder smart styrning via Gävle Energi-appen. Tjänsten syftar inledningsvis att hjälpa kunderna med att styra sin förbrukning till timmar med låga elpriser men kommer framåt även att kunna hålla nere effektagifter samt optimera intäkten för solcellsproduktion.

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 vårt elsystem 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. Resterande månader har varit normala störningsmässigt. Hoforsnätet räknas in i totala SAIDI från och med 2025, därför har målvärdet höjts från 14 minuter 2024 till 21 minuter 2025.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Medelavbrottsid minuter/kund, Elnät, årsvärde	9,72 min/kund	 < 21 min/kund		 Uppnås

Avser endast oplanerade avbrott i eget nät. Från och med 1/1 2025 ingår elnätet i Hofors i sammanställningen.

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. Det har inneburit att uppmärksamma och kommunicera medarbetarinsatser, projekt och framgångar, samt ordna firanden och skapa kommunikationsmaterial som stöd för chefer och medarbetare. Tillsammans med HR-avdelningen pågår också arbetet med att ta fram en gemensam strategi för hur Gävle Energi ska kommunicera med samtliga målgrupper inom arbetsgivarvarumärket. Här är inriktningen att genomföra färre men mer slagkraftiga och effektiva insatser för att uppnå största möjliga effekt.

Analys, utveckling och inkludering





Trots att bolaget ligger på en högre nivå än benchmark i sina mätningar, 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. 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

1. Kundernas uppfattning om bolagets hållbarhetsarbete. Branschen (mellanstora Energibolag) hade 2023 ett snitt på 40,4

2. Kundernas inställning och känsla för Gävle Energi; består av två frågor

- Den övergripande inställningen mäter den rationella relationen till företaget.

- Vilken känsla man får i kroppen när man tänker på företaget mäter den emotionella relationen till företaget.

2.3 Finansiella mål

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



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 investeringar

2.5.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget 2025	Prognos 2025
Omsättning	658,2	641,9	1 596,4	1 588,5
Personalkostnader	-85,0	-75,5	-246,1	-245,8
Övriga kostnader	-364,8	-364,8	-952,1	-930,2
Avskrivningar	-53,9	-49,4	-163,3	-166,4
Andel intresseföretags resultat	25,0	21,4	14,0	25,8

(mnkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget 2025	Prognos 2025
Rörelseresultat	179,5	173,6	248,9	271,9
Finansnetto	-9,2	-5,0	-27,2	-27,4
Resultat efter finansiella poster	170,3	168,6	221,7	244,5
Investeringar, brutto (+)	96,7	104,2	309,0	309,9
Avgår erhållna investeringsbidrag (-)	-3,9	0,0	0,0	-4,0
Avgår försäljning av anläggningstillg. (-)	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa nettoinvesteringar	92,8	104,2	309,0	305,9

Kommentarer till resultaträkningen

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 och mars, där graddagarna avviker med hela -22 procent mot normalåret under mars och -12 procent ackumulerat för året. Till viss del motverkas intäktsstappet av Elhandel som konsekvens av högre elpriser än förväntat i budget under inledningen av året.

Produktionskostnaderna, som är en del av Övriga kostnader, avviker positivt vilket till stor del förklaras av samma faktorer som för omsättningsavvikelsen. Elhandel avviker negativt som konsekvens av att elpriserna varit högre än vid budgettillfället och affärsområde Värme och Produktion avviker positivt som konsekvens av ett mindre värmebehov.

Resterande övriga kostnader avviker även de positivt, men där den positiva avvikelsen förväntas minska när vårens arbeten kommit i gång ordentligt.

Personalkostnader och avskrivningar följer budget väl.

Det positiva utfallet för andelar i intresseföretag förklaras av ett bättre resultat inom Gästrike Ekogas som konsekvens av att erhållna statliga stöd bokförts i perioden.

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

Resultat per affärsområde (siffror anges i tkr)

(tkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget 2025-04-30	Budget 2025
GävleNet	9 542	9 649	8 765	26 125
Värme	51 789	62 327	57 370	70 064
Kyla	1 505	1 183	670	847
Övrigt	-7 932	-3 906	-10 784	-15 567
GEAB Totalt	54 905	69 253	56 021	81 469
Elhandel	5 467	9 320	6 228	16 022
Elnät	42 192	34 435	40 030	91 242
Produktion	22 374	27 624	24 740	13 833
Bionär	20 282	6 627	17 394	19 469
Resultat intressebolag	25 011	21 434	13 201	13 956
GEAB koncern	170 230	168 693	157 614	235 991

AO GavleNet

Såväl omsättning som resultat är bättre än budget.

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 högre än budget och resultatet är något lägre än budget. Avvikelsen för omsättningen förklaras av att elpriserna varit högre än vid budgettillfället. Resultatet är något lägre vilket till stor del kan förklaras av en lägre försäljningsvolym, som antas bero på högre temperaturer än normalt i början på året samt något färre antal kunder än förväntat i budget.

AO Elnät

Elnät följer budget väl med en omsättning och ett resultat marginellt bättre än budget.

AO Energiproduktion

Affärsområdet uppvisar en omsättning som är något lägre än budget samtidigt som resultatet är något bättre än budget.

Att omsättningen inte minskat mer än den gjort givet väderförutsättningarna förklaras av större leveranser än förväntat till Sandviken samt högre produktion och elpriser än vad som antagits i budget. Dessa faktorer förklarar också det goda resultatutfallet

2.5.2 Uppföljning av investeringar

Nettoinvesteringar per affärsområde

(mnkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget 2025	Prognos 2025
Elnät	32,5	23,9	101,0	129,6
Värme	37,5	12,1	113,4	98,7
Kyla	0,7	1,8	5,0	5,0
Energiproduktion	3,9	21,2	60,2	29,0
GavleNet	13,7	5,2	20,2	37,2
Bionär	0,4	2,2	4,5	4,5
Transitledning till Sandviken	0,0	36,8	-12,0	-12,0
Finansiella investeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Övrigt	8,0	1,0	16,7	17,9
Erhållna investeringsbidrag	-3,9	0,0	0,0	-4,0
Summa	92,8	104,2	309,0	305,9

Kommentarer till investeringsverksamhet

Budget 309,0 mnkr, årsprognos 305,9 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 framskjutna

exploateringsprojekt vilket 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.

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

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 2025-04-30	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Felix Transitleddning, netto	187,0	254,0	254,0	254,0
Utökad bränsleplan	34,7	34,7	36,8	36,8
Elektron	92,0	137,2	143,0	143,0
Summa	313,7	425,9	433,8	433,8

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

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

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.

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	2021 Utfall	2022 Utfall	2023 Utfall	2024 Utfall	2025 Prognos	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan
Graddagar	84	95	102	96	96	100	100	100
Elpris kr/MWh	238	1 374	592	409	395	441	464	498
Värme, försåld energi, GWh	803	743	802	789	950	983	983	983
Elnät, försåld energi, GWh	676	659	654	673	647	663	663	663
Elproduktion Vattenkraft, GWh	42	23	58	42	41	44	44	44
Totalt antal kundavtal	123 262	124 236	125 092	124 686	132 500	132 750	133 000	133 250

3 AB Gavlegårdarna

3.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Hyresförhandlingen för 2025 års hyror slutfördes i slutet av 2024 och gav ett utfall med en hyreshöjning på 5,1%. Hyresförhandlingen utfördes med en lokal tillämpning av den så kallade trepartsöverenskommelsen med utgångspunkt tagen i förutsättningarna för hyreshöjning för bolagets hyresgäster och vad AB Gavlegårdarna kan åstadkomma med den ökade intäkten som hyreshöjningen innebär.

Som del av AB Gavlegårdarnas affärsplanearbete så startades årets förflyttningsuppdrag upp under tertial 1. Fokus kommer under 2025 att ligga på *Förstärkt boinflytande, Tydliggörande av hållbarhetskrav i upphandlingar, Cirkularitet i bostadsbyggande, Inflyttningsprocess med hyresgästen i centrum, Utmaningarna med bostadskösystemet samt Tillgängliggörande av odlingsplatser för hyresgäster*

I början av året signerades ett samverkansavtal med HIG i syfte att bedriva kunskaps-, kompetens- och verksamhetsutveckling som skapar nytta för båda parter. Den gemensamma visionen är att genom samarbetet skapa ny kunskap som bidrar till trygga, inkluderande och hållbara stadsdelar vilket leder till ett hållbart samhälle och människors välmående. En viktig del av samarbetet är att förtydliga hur och inom vilka områden, parterna kan samarbeta för att gynna en ömsesidig kunskapsöverföring.

Som ett led i förverkligandet av ambitionerna och målen i AB Gavlegårdarnas affärsplan genomfördes en omorganisation av förvaltningsenheten i bolaget under tertial 1. Förvaltningen av beståndet är sedan början av april organiserad i fyra affärsområden som i sin tur har i uppdrag att säkerställa effektiv förvaltning samt tydliggöra behov av fastighetsutveckling, bostadsutveckling och marknadsutveckling i respektive affärsområde.

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 för första 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.

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

Indikatorn är hämtad från den årliga medarbetarundersökningen som genomförs under tertiäl två.

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 har organisationsförändringar skett i bolagets förvaltningsenhet och det återstår att se om förändringarna ger förväntat resultat. I Fastighetsutvecklingsenheten har bolagets kompetenser inom området *Fastighets IT* samlats i en egen grupp, ingående i Serviceavdelningen. Gruppen ansvarar huvudsakligen för arbetet med lås, passage, bredband och kabel-TV.

Uppföljning av dessa 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*.

Analys av indikatorerna

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. Fullt ut kommer det nya ärendehanteringssystemet att etableras under årets tredje tertial.

Indikatorn *Ta kunden på allvar* är hämtad från den årliga hyresgästundersökningen som genomförs under tertial 2. AB Gavlegårdarna ser med tillförsikt fram mot resultatet som bedöms ha förutsättningar för att ha utvecklats positivt av insatserna som gjorts i process- och förvaltningsorganisation under föregående år samt under årets första tertial.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Ta kunden på allvar		89 %		

Indikatorn "Ta kunden på allvar" är hämtad från den årliga hyresgästundersökningen som genomförs under tertial två.

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*.


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 även 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 utveckling av 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. Resultatet från föregående års hyresgästundersökning visar att hyresgästernas upplevelse av

trygghet är fortsatt hög och uppnådde det näst högsta resultatet någonsin. Resultatet gav 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		81 %		

Indikatorn "Trygghet" är hämtad från den årliga hyresgästundersökningen som genomförs under tertiäl två.

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 tertiäl har legat på att etablera förvaltningsenhetens nya organisation. Under den resterande delen av året kommer nya stadsdelsplaner att 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		

Indikatorn mäts och sammanställs på årsbasis

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.

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 på kort tid 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 årets första tertial har Gavlegårdarna påbörjat omställningarna i projektform och förflyttningen till en mer *säljande* uthyrning fortsätter i ett förflyttningsuppdrag där systemet med bostadskö utmanas och 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 för andra. Tidigare mätningar av denna indikator visar att en stor andel av bolagets hyresgäster (85,7%) kan tänka sig att rekommendera Gavlegårdarna som hyresvärd. Med de aktiviteter som planeras under året bedöms tidigare utfall kunna överträffas.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Hyresgäster som kan rekommendera ABG som hyresvärd		89,5 %		

Indikatorn "Hyresgäster som kan rekommendera ABG som hyresvärd" är hämtad från den årliga hyresgästundersökningen som genomförs under tertial två.

3.2.8 Nya sätt att bo



Bolagets verksamhet

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 nu nästa steg för Gävles första *Sällsamsboende* där människor av olika generationer får möjlighet att bo tillsammans om de samtidigt förbinder sig till att umgås med varandra.

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 och bedöms ha möjlighet att påverka utfallet avseende attraktivitet i årets hyresgästundersökning i positiv riktning.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Attraktivitet		87 %		

Indikatorn "Attraktivitet" är hämtad från den årliga hyresgästundersökningen som genomförs under tertiäl två.

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 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. Takten i Gavlegårdarnas digitaliseringsresa höjs med detta avsevärt men bedömningen är att tillförda resurser till bolagets digitaliseringsprogram kommer att vara tillräckliga.

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 *Grönytefaktor* skrevs inför året ner till en nivå som är mer rimlig i förhållande till förutsättningarna för detta. Främst påverkas möjligheterna till att öka grönytefaktor 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 ett antal frågor som, utöver att handla om vad hyresgäster upplever som vackert och välskött, också handlar om städning och snöröjning. Stora skillnader mellan stadsdelarna har noterats i föregående mätningar och under 2025 eftersträvas en jämnare nivå vilket bedöms ha möjlighet att påverka utfallet positivt. Resultatredovisning sker i verksamhetsrapporteringen för tertial 2.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Grönytefaktor		+3 %		
Rent och snyggt		77 %		

Indikatorn "Grönytefaktor" mäts och sammanställs på årsbasis

Indikatorn "Rent och snyggt" är hämtad från den årliga hyresgästundersökningen som genomförs under tertial två.

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 och det återstår att se om de höga resultat som uppnåts i tidigare hyresgästundersökningar kan förbättras ytterligare. Resultat från årets hyresgästundersökning presenteras i verksamhetsrapporteringen för T2.

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 men kurvan över vikten omhändertagna grovsopor pekar nedåt och en viss optimism finns för måluppfyllelse under 2025.

Indikatorn för *Volym nyttjat råvatten och dagvatten (för planteringar)* kommer från den egna

organisationen. I dagsläget är samtliga av bolagets dagvattenreservoarer fyllda och kommer sedan att användas under sommarhalvåret i den utsträckning som vädret och temperaturen kräver. Prognos för om målet att nyttja 2700 m3 råvatten/dagvatten nås lämnas i verksamhetsrapport för tertiäl 2.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Möjlighet till källsortering		94 %		
Omhändertagna grovsopor		300 ton		
Volym nyttjat råvatten och dagvatten		2 700 m3		

Indikatorn "Möjlighet till källsortering" är hämtad från den årliga hyresgästundersökningen som genomförs under tertiäl två.

Indikatorn "Omhändertagande av grovsopor" mäts och sammanställs på årsbasis.

Indikatorn "Volym nyttjat råvatten råvatten och dagvatten" mäts och sammanställs på årsbasis.

3.3 Finansiella mål

3.3.1 Sund ekonomi



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. Tertiälvis rapporteras mätetalen *Superdriftnetto* och *Soliditet* vilka är två viktiga indikatorer på en *Sund ekonomi*. Indikatorn för superdriftnetto visar en positiv trend för tertiäl 1, främst tack vare en mild vinter och lägre kostnader för uppvärmning, snö- och halkbekämpning.

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 tertiålet och bedöms kunna uppnås även för helåret.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Superdriftnetto	10,4 % 	+10 %	Ok	 Uppnås
Soliditet	40,6 % 	>38 %	Ok	 Uppnås

Superdriftnetto = Driftnetto exklusive underhållskostnader och fastighetsskatt

Mål för superdriftnetto är att uppnå ett superdriftnetto 10% bättre i aktuell period jämfört med föregående års budget.

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 kravställs 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 investeringar

3.5.1 Resultaträkning ABG

(mnkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget 2025	Prognos 2025
Omsättning	479,5	443,9	1 414,0	1 424,0
Personalkostnader	-57,1	-53,8	-183,0	-183,0
Övriga kostnader	-288,6	-281,4	-806,0	-826,0
Avskrivningar	-65,3	-60,8	-215,0	-215,0
Rörelseresultat	68,5	47,9	210,0	200,0
Finansnetto	-28,1	-31,0	-110,0	-100,0
Resultat efter finansiella poster	40,4	16,9	100,0	100,0
Investeringar (+)	30,0	56,3	425,0	425,0
Erhållna investeringsbidrag (-)	0	0	0	0
Avgår försäljningar (-)	0	0	0	0
Summa nettoinvesteringar	30,0	56,3	425,0	425,0

Resultat per affärsområde

(mnkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget 2025	Prognos 2025
Ursprunglig verksamhet	33,8	13,4	92,0	92,0
Kommunala vht-lokaler	6,5	3,5	8,0	8,0
Summa	40,3	16,9	100,0	100,0

Kommentarer till resultat och årsprognos

Kommentar Utfall 2025-04-30

Omsättning: Utfallet är cirka 35 mnkr högre än förra året vilket primärt på hyreshöjning för 2025 (25 mnkr), minskade vakans kostnader (4 mnkr) och ökade hyresintäkter på grund av nyproduktion av bostäder vid Godisfabriken (6mnkr). Jämfört med budget så är utfallet cirka 7 mnkr högre för perioden vilket beror på minskade vakans kostnader med 4 mnkr och att hyresintäkter har varit 3 mnkr högre än budgeterat.

Personalkostnader: Skälet till att utfallet är högre jämfört med förra året beror primärt på lönerrevisionens utfall men även att vakanser har tillsatts. Jämfört med budget så är utfallet lägre gentemot budgeterat för perioden som beror på att årets lönerrevision ännu inte gjorts.

Övriga kostnader: Primära skälet till att utfallet är högre än förra året beror på renoveringskostnader för skyddsrum som ålagts Gavlegårdarna efter besiktningar av MSB.

Avskrivningar: Skälet till att utfallet är högre jämfört med förra året beror ökade avskrivningskostnader som en effekt av aktiveringar av bostadsfastigheterna vid Godisfabriken.

Kommentar: Differens Budget 2025 gentemot Prognos 2025

Omsättning: Differensen mellan budget och prognos är +10 mnkr. Skälet till att prognosen har höjts gentemot budget beror på att vakans kostnaderna beräknas bli 10 mnkr lägre än tidigare budgeterat.

Övriga kostnader: Skälet till att prognosen har höjts med 20 mnkr gentemot budget beror på ökade kostnader för bolaget på grund av renoveringskostnader av skyddsrum.

Finansnetto: Skälet till sänkningen av prognosen gentemot budget beror på att snittlåneräntan har varit lägre under tertial 1 än vad den budgeterade räntan beräknades vara.

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 425 mnkr varav cirka 250 mnkr beräknas att kunna täckas av det egna operativa kassaflödet och cirka 175 mnkr behöver finansieras genom att använda kredit på Koncernvalutakontot. Koncernvalutakontot visade den sista april 2025 på ett negativt saldo på cirka 3 238 mnkr och prognosen för 2025 är att per den sista december 2025 så har Gavlegårdarna ett negativt saldo på kontot med cirka 3 400 mnkr.

3.5.2 Uppföljning av investeringar

Nettoinvesteringar per affärsområde

(mnkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget 2025	Prognos 2025
Ursprunglig verksamhet	27,2	51,8	363,0	363,0
Kommunala vht-lokaler	2,9	4,5	62,0	62,0
Summa	30,1	56,3	425,0	425,0

Kommentarer till investeringsverksamhet

Investeringar går enligt beslutad investeringsplan. Inga specifika avvikelser att rapportera.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt, belopp i mnkr	Upparbetat 2025-04-30	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 avvikelser från sin projektbudget. Projektkostnaderna har främst påverkats av den kraftiga uppgången på materialpriser som skedde under åren 2021–2022. Byggekostnadsindex 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.

Färdiga investeringar över 25 miljoner

Objekt, belopp i mnkr	Upparbetat 2025-04-30	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsansla g
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 för tillfället finns ett överskott på hyresbostäder i Gävle. Som en konsekvens av överskottet hade bolaget under 2024 förhållandevis höga vakanskostnader och i slutet av året togs beslut om omställningar av främst studentbostäder samt organisatoriska och processrelaterade åtgärder i arbetet med uthyrning. Arbetet med omställningar och åtgärder har följts upp under tertiäl 1 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 vilket behöver vara gjort senast 2025-12-31 när nuvarande fastighetsdatasystem når slutet av sin livscykel.

Projektorganisationer, inklusive styrgrupper med relevant representation är på plats men komplexiteten i projekten är utmanande och justeringar i tidplaner har behövt göras. Arbetet med utbytet bedöms emellertid bli färdigt i tid.

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 även över en testyta på Godisfabriken 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	2021 Utfall	2022 Utfall	2023 Utfall	2024 Utfall	2025 Prognos	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan
Avkastning på eget kap, %	5,4	5,5	3,7	2,4	4,0	3,8	3,7	3,6
Soliditet, %	42,5	37,2	39,1	39,1	39,5	38,8	38,3	37,8
Direktavkastning, %	4,0	4,1	3,3	3,5	3,2	3,1	3,2	3,2
Ekonomisk vakans, %	2,1	1,9	2,6	3,1	2,5	2,5	2,6	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	13,9	10,5	5,7	4,9	4,2	3,9	3,6	3,4
Avkastning på total kap. %	2,1	2,8	2,8	2,5	3,3	3,1	3,1	3,1

4 Gavlefastigheter Gävle kommun AB

4.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

- Uppförandet av Klintbergsparkens förskola
- Pågående återuppförande av Fridhemsskolan
- Vidareutveckling av Möbelpoolen

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 1 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 för åtgärder på tio förskole- och skolgårdar. Under första tertiet har inga åtgärder färdigställts. Arbetet är just nu inne i planeringsfasen.

Under det inledande arbetet har det gjorts en prioritering av potentiella förskole- och skolgårdar som ska utvecklas. Arbeta har genomförts i form av platsbesök, påbörjat arbete med övergripande skisser kring möjliga åtgärder så som plantering av träd, buskar och förbättring av lekmiljöer.

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.

Gavlefastigheter planerar även för att arbeta med att återbruka buskar och träd från en fastighet till flera andra då.

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 kan då beslutas av Utbildning Gävles Sektorchef. Ett beslut förväntas innan sommaren.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Årlig uppdatering av UG:s funktionsprogram	0	100	Ok	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. Gavlefastigheters målsättning för 2025 är att genomföra fem statusbesiktningar av fritids- och idrottsanläggningar med syfte att genomlysastigheternas 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

Gavlefastigheter har planerat att genomföra samtliga fem statusbesiktningar under verksamhetsåret. Tre utav dessa genomförs under det första halvåret och de övriga två under det andra halvåret. Således finns inget att redovisa för tertial 1.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal statusbesiktningar	0	5	Ok	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

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

Analys av indikatorerna

Gavlefastigheters mål 5 kr/kvm.

Total kostnad första tertialen 2025 för förskola, grundskola och gymnasium: 298 181 kr

Utfall kostnad första tertialen: 0,91 kr/kvm

Skadegörelsen har varit relativt låg första tertialen 2025 och inga större incidenter har inträffat.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Skadegörelsekostnad/kvm	0,91	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 tertial 1 har arbetet fortsatt med att säkerställa nya gränssnitt mellan olika funktioner och arbetsuppgifter efter fusionen av dotterbolaget. Planeringen för en omfattande kompetens- och behovsanalys har påbörjats där 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 kompetensplan.

Enligt bolagets ledarskapsprogram har ett ledarskapsforum genomförts med temat Utvecklande ledarskap (UL) för alla chefer och arbetsledare. Planering pågår också för en gemensam utbildning i UL för första linjens chefer tillsammans med Gävle Energi och Gavlegårdarna, som en del av ett gränsoverskridande samarbete mellan bolagen. Bolagets HR-chef har tillsammans med lokala fackliga representanter genomfört en informationsinsats om det nya samverkansavtalet. I APT genomförs varje månad en värdegrundsövning som är densamma för alla avdelningar.

Analys av indikatorerna

Inget utfall kan rapporteras för tertial 1 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 mässan samt även vid Ung Företagsamhet i Gävleborgs UF-mässa.

Analys av indikatorerna

Utfallet för indikatorn Antal elev- och studentsamarbeten är 21 till antalet. Prognosen för året är att målet uppfylls.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal elev- och studentsamarbeten.	21	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 tertiäl ett har fyra kontroller genomförts och prognosen för helåret är att målvärdet uppnås.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Ramavtalsuppföljning/tertiäl	4	12		Uppnås

4.2.9 Påtagligt förbättrat företagsklimat i Gävle - Kravställa i upphandling av byggtreprenörer 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. Bolaget har beslutat om en målbild för detta arbete.

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. Förstärkning i våra Allmänna föreskrifter (AF-delar) i samband med framtida upphandlingar som till exempel möjliggör olika typer av arbetsplatskontroller är ett kontinuerligt pågående arbete.



Uppföljning i pågående entreprenader under kontraktstiden genomförs på byggmöten av projektledarna. 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 stickprover utöver den uppföljning som genomförs av projektledarna. 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 byggentreprenader. Uppföljningen med stickprover 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 ett har två stickprover genomförts. Bolaget har valt att göra färre kontroller under våren och invänta nya entreprenörer som bolaget ej tidigare samarbetat med och där entreprenaderna är i produktion under hösten. Bolaget har som plan att ta extern hjälp för mer komplexa kontroller i höst. Målvärdet för helåret förväntas uppnås.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal planerade kontroller/tertiälvis	2	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 genomlysna och arbeta med social hållbarhet ur ett fastighetsperspektiv. Lån för social hållbarhet ger, om det beviljas, en lägre räntesats.

Analys av indikatorerna

Under första tertiålet 2025 har Gavlefastigheter inte ansökt om några lån för social hållbarhet. Prognosen för året är att målet om tre beviljade lån för social hållbarhet uppnås. Det finns dock en osäkerhetsfaktor i om detta kan uppnås för de projekt som ligger i planering då bolaget behöver hitta realistiska sociala mål för fastigheterna. Det är arbetet med att genomlysna möjliga projekt och mål som pågår just nu för att öka chansen att identifiera de projekt där bolaget har störst möjlighet att påverka den sociala hållbarheten till det bättre.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal projekt där lån för social hållbarhet sökts.	0	3		 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 Gävlefastigheter på lång sikt. Gävlefastigheters 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.



Gävlefastigheter 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 klimatrapporering 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 Gävlefastigheters 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 Gävlefastigheter 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

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

Under tertial 1 har totalt 382 uttag gjorts ur Möbelpoolen. 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		
Ökat återbruk och ökat antal beställningar i Möbelpoolen	382	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

Gävlefastigheter 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, värme 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 elkonsumention/kv m	44,8	—	48		● Uppnås
Minskad vattenförbrukning	358,1	—	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 samt Klintbergsgården 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%.

Utfall: 100%

Hemlingborg – Pågår revidering efter granskningskommentarer. Väntar på godkänd certifiering.
Vasaskolan NVC – Godkänd och certifierad 2025-04-15.

Vasaskolan Matsal – Godkänd och certifierad 2025-04-15.

Skräddargården – Verifiering inskickad 2025-04-25. Väntar på godkänd certifiering.

Agnes Kulturhus – Pågår revidering efter granskningskommentarer. Väntar på godkänd certifiering.

Klintbergsgården – Blev preliminärt certifierad 2025-01-31 och ska verifieras senast 2028-01-31.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
CO ₂ -utsläpp/kvm, kontor		—	280		
CO ₂ -utsläpp/kvm, skolor		—	270		
CO ₂ -utsläpp/kvm, förskolor		—	220		

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
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



Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter för en effektiv, transparent och kvalitetssäkrad uppföljning och styrning av verksamheterna. Det ska finnas en kostnadsmedvetenhet på samtliga nivåer inom organisationen för att säkerställa effektivt resursutnyttjande. 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. Vidare pågår även ett arbete med att genomlysna vår tillsyn och skötsel för att säkerställa att vi gör rätt tillsyn i rätt intervall samt att vår skötsel 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 lokalnyttjandet. Uppsägningsbevakning av utgående hyreskontrakt sker kontinuerligt av Gavlefastigheter.

Analys av indikatorerna

Fastighetsbolagets täckningsbidrag för eget ägda uppgår till 62,4 procent per tertial ett, vilket är i linje med målvärdet och prognosen för helåret är att målvärdet förväntas uppnås.

Kostnaderna för inhyrda lokaler uppgår till 26,5 mnkr för tertial ett, vilket är i nivå med budgeterade värde på 26,1 mnkr. Prognosen för helåret förväntas uppgå till 77,6 mnkr, vilket är något högre än målvärdet på 76 mnkr. Bakgrunden till avvikelsen är en ökad inhyrning för evakuering av Gävle teater.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Täckningsbidrag(driftnetto/omsättning) eget ägda	62,4 %		62,5 %		 Uppnås
Kostnader lokalhyra/inhyrning samtliga objekt, Mnkr	26,5		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 investeringar

4.5.1 Resultaträkning Gavlefastigheter

(mnkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget 2025	Prognos 2025
Omsättning	297,7	291,4	899,6	891,1
Personalkostnader	-35,6	-34,4	-106,0	-107,7
Övriga kostnader	-119,0	-128,4	-350,8	-352,7
Avskrivningar	-87,1	-82,6	-273,0	-271,6
Rörelseresultat	56,0	46,0	169,8	159,1

Finansnetto	-31,0	-30,7	-113,0	-100,1
Resultat efter finansiella poster	25,0	15,3	56,8	59,0
Investeringar, brutto (+)	65,8	148,1	424,7	360,3
Erhållna investeringsbidrag (-)				
Avgår försäljningar (-)	-0,1	-1,3	0	-0,1
Summa nettoinvesteringar	65,7	146,8	424,7	360,2

Resultat per affärsområde

(mnkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget 2025	Prognos 2025
Kommunala fastigheter	23,6	17,3	55,1	56,8
Övriga fastigheter	0,5	-0,2	1,3	1,6
Transport och logistikverksamhet	1,1		0,2	1,1
Möbelpool	-0,2		0,2	-0,5
Gävle Drift & Service AB		-1,8		
Summa	25,0	15,3	56,8	59,0

Kommentarer till resultat och årsprognos

Gävlefastigheter i Gävle kommun AB

Gävlefastigheter Gävle kommun AB redovisar ett resultat per tertiäl ett efter finansiella poster på 25,0 mnkr (15,3 mnkr) mot 21,9 i budget. Resultatförbättringen mot budget återfinns i huvudsak inom segmentet kommunala fastigheter.

De totala intäkterna understiger budget något och uppgår till 297,7 mnkr (291,4 mnkr) mot i budgeten 299,2 mnkr. Hyresintäkterna från bolagets fastighetsbestånd uppgår till 98 procent av de totala intäkterna. Huvudintäkterna från resultatområdet Transport uppgår till 10,2 mnkr och överstiger budget med 2,0 mnkr.

Rörelsekostnader uppgår till 241,7 mnkr (245,4 mnkr) mot budget 248,1 mnkr. De externa kostnaderna understiger budget med 4,6 mnkr per tertiäl 1. Nämnas kan minskade kostnader inom fastighetsförvaltningen gällande drift och media som påverkats av mildare vinter och mindre kostnader för snö/halka uppgående till 2,5 mnkr. Underhållskostnaderna överstiger budget med till följd av tidigareläggning av underhåll mot budget. En annan kostnadspost som understiger budget med 1,5 mnkr är avskrivningarna som påverkats av förändrad avskrivningstid för komponenterna i fastigheten vid aktivering än vad som antogs i budget. Utrangeringar ingår i kostnadsblocket avskrivningar och fram till och med tertiäl ett har inga utrangeringar genomförts. I budgeten var 0,4 mnkr budgeterade, ackumulerat april, och avsåg Sörby IP, vilken kommer senare under året. De externa kostnaderna för resultatområdet Transport överstiger budgeterade värden som påverkats av de ökade intäkterna och något ökade kostnader för fordonsbeståndet.

Rörelseresultatet uppgår till 56,0 mnkr (46,0mnkr) mot budget 51,1 mnkr. Finansnettot överstiger budget med 1,8 mnkr som i huvudsak beror på ökat likviditetsbehov i jämförelse mot budget.

Prognosen för helåret 2025 avseende resultat efter finansiella kostnader förväntas uppgå till 59,0 mnkr, vilket är högre än budgeten för helåret på 56,8 mnkr. Resultatkravet enligt ägardirektivet som uppgår till 56,8 mnkr förväntas därmed överträffas. I prognosen förväntas omsättningen minska något vid jämförelse mot budget. Påverkan finns bland annat gällande minskad indexering för hyresintäkterna mot budgeterade värden samt kontrakt som är

uppsagda eller förändrats i sin struktur. Inom segmentet Möbelpoolen förväntas inte intäkterna uppgå till budgeterade volymer.

Rörelsekostnaderna i prognosen förväntas uppgå till 732,0 mnkr mot budget 729,8 mnkr. Nämnas kan något ökade personalkostnader och minskade kostnader för avskrivningar. De övriga kostnaderna ökar även något i prognosen. Nämnas kan minskade kostnader för media och driftkostnader för bolagets fastighetsbestånd som påverkats av den milda vintern. Minskningen inom kostnadsblocket motverkas bland annat av engångskostnader såsom förjävs-kostnader samt nedskrivningsbehov i tre fastigheter. Nedskrivningsbehovet har uppkommit som en effekt av förändringar i kommunens investeringsplan och kommunens lokalbehov. Rörelseresultatet beräknas därmed uppgå till 159,1 mnkr mot budget 169,8 mnkr.

Försämringen i rörelseresultatet kompenseras av att de förväntade finansiella kostnaderna beräknas uppgå till 100,1 mnkr i prognosen mot budget 113,0 mnkr. Bakgrunden är att genomsnitts räntan på bolagets koncern kontokredit 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 finns i bolagets samtliga affärsområden förutom för möbelpoolen. I affärsområdet transport- och logistik, som i huvudsak omfattar fordonscentraliseringen, ingår engångsintäkter i prognosen.

4.5.2 Uppföljning av investeringar

Nettoinvesteringar per affärsområde

(mnkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget 2025	Prognos 2025
Kommunala fastigheter	57,4	143,5	381,9	360,3
Övriga fastigheter	0,6	0,1	20,8	5,2
Transport och logistikverksamhet	7,6	4,5	20,0	18,0
Möbelpool	0	0	0	0
Egna maskiner och anläggningar drift och verksamheterna	0,2	0	2,0	2,5
Summa	65,8	148,1	424,7	386,0

Kommentarer till investeringsverksamhet

Gavlefastigheters investeringar per tertial ett uppgår till 65,8 mnkr (148,1 mnkr). Ny prognos för helåret 2025 har upprättats och uppgår till 386,0 mnkr mot budget 424,7 mnkr. Notera att i samband med ombudgeteringsbeslutet som togs i kommunfullmäktige i mars överfördes enligt rutin från styrning och stöd medel som inte förbrukas till nästkommande år.

För affärsområdet kommunala fastigheter uppgår utfallet per sista april till 57,4 mnkr (143,5 mnkr). Årsprognosen för år 2025 förväntas uppgå till 360,3, vilket är lägre än budgeten på 381,9 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 sista april till 0,6 mnkr (0,1 mnkr). Årsprognosen uppgår till 5,2 mnkr mot budget 20,8 mnkr. I detta segment ingår i huvudsak Sopsugen samt en Carport.

Affärsområdet Transport och logistikverksamheten omfattar fordon finansiell leasing från transportverksamheten samt övriga investeringar för det resultatområdet. Utfallet på

investeringarna per sista april uppgår till 7,6 mnkr (4,5 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 0,2 mnkr per sista april. Årsprognosen förväntas uppgå till 2,5 mnkr mot budget 2,0 mnkr.

Investeringar för Gävlefastigheter 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 ett finns ett antal projekt som har differens mellan budget och prognos för året som visar att medel ej kommer att förbrukas. Dessa är Åbyggeby skola ersättning paviljong (7,5 mnkr) där tidplanen förskjutits med anledning av väntan på beslut om utökad budget samt tillståndsprocess, Agnes Kulturhus (3 mnkr) minskat behov, samt Klintbergsgården ny förskola där tidplanen har påverkats av att tillståndsärenden drog ut på tiden (0,9 mnkr). Fridhemskolan tidsförskjutning som påverkats av nytt beslut gällande projektets omfattning (2,4 mnkr). Konstgräs på Gävlevallen och Strömvallen där utförande istället planeras 2026 (6,8 mnkr) samt Klockstapeln (17,4 mnkr) där den största delen av byggproduktionen istället kommer utföras under år 2026. Slutligen finns även investeringar mot segmentet övriga fastigheter dvs en Carport åt Gästrike Återvinnare där prognosen förväntas understiga budget (15 mnkr) samt slutligen sopsugen (0,5 mnkr).

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 (6,1 mnkr) med anledning av markärenden som kräver handläggningstid. Vidare även i pågående projekten Hemlingbystugan teknisk rust och verksamhetsanpassning (1,4 mnkr), Testebovallen kansli/omklädning (0,9 mnkr), Polhem P1 omklädningsrum idrott, rivning och återuppbyggnad (0,4 mnkr tkr) där planering och projektering har startat. Gävle teater, grund, tak/fasad, teknisk rust, tillgänglighet (7,3 mnkr) till följd av högre produktionstakt än förväntat och slutligen Varva skola ombyggnad till förskola (2,3 mnkr) mer produktionsmedel än förväntat.

Pågående Investeringsprojekt som indikerar att projektet under dess livslängd inte håller (överstiger) beslutad ram är Varva skola ombyggnad till förskola (2,3 mnkr), detta projekt överstiger 25 mnkr varför anledningen kommenteras i andra avsnitt i rapporten.

Bolaget har även pågående Investeringsprojekt (ej överlämnade till förvaltning) som indikerar att under dess livslängd understiger beslutad ram vid jämförelse mot nuvarande prognos. Nynäs Herrgård, anpassning till förskola (11 mnkr) som dock kommer tas bort från investeringsbudgeten i kommunfullmäktiges beslut i juni månad, efter besked från Utbildning Gävle. Slutligen sopsugen förväntas understiga budgeterad ram totalt (1 mnkr).

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, Åbyggeby skola ersättning paviljonger samt Klockstapeln.

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

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, Måsberget ny konstgräsplan, Varva Skola Dagmasken ombyggnad till förskola, Klintbergsparken ny förskola, Vasaskolan samt Sörby IP utveckling utökad verksamhet.

Nämnvärda avslutade projekt som under året har överlämnats till förvaltning

Under verksamhetsåret har Sopsugen överlämnats till förvaltning. Detaljerad information återfinns längre ner i rapporten avseende färdiga projekt överstigande 25 mnkr.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt (mnkr)	Upparbetat 2025-04-30	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Vasaskolan	307,9	351,5	320,0	351,5
Klintbergsparkens Förskola	46,4	81,0	45,0	81,0
Varvaskola ombyggnad till Förskola	28,8	32,3	22,0	30,0
Fridhemskolan	6,1	110,0	110,0	110,0
Gävle Teater grund, tak/fasad, teknisk rust, tillgänglighet	10,9	90,0	12,0	90,0
Summa	400,1	664,8	509,0	662,5

****Noteringar att beakta:**

Objekt=Projekt

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

Prognos = Prognos för hela projektet

Upparbetat 2025-04-30 = Upparbetat tom 2025-03-31 från affärssystemet UNIT4.

Vasaskolan

Nybyggnadsdelarna är färdigställda och överlämnade till förvaltning under år 2023 dvs matsal och naturvetarhus. Ombyggnaden av huvudbyggnaden pågår. Den genomförs i tre etapper och pågår fram till sommaren 2025. Där är två av tre etapper färdigställda och verksamheten har tagit lokalerna i bruk. Nu pågår arbete med renovering och installationsarbeten. Projektet beräknas överlämnas till förvaltning i juli.

Prognosen är oförändrad således 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.

Klintbergsparkens förskola

Budgeten enligt gällande kommunplan är 81 mnkr och befintlig byggnad revs under år 2023. På grund av förseningar kopplade till tillståndsärenden förskjuts färdigställandetiden från slutet av 2025 till början av 2026.

Byggproduktionen är i gång och entreprenadarbetena flyter på väldigt bra. Projektet har nu nått milstolpen tätt hus och invändiga komplettering- och installationsarbeten pågår. Projektet förhandlar fortsatt om kostnaderna som berör hindret rörande regionens vattenledning. Budget för projektet är 81 mnkr och prognosen i nuläget uppgår till 81 mnkr, risk finns att denna kan överskridas under 2025

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. För etapp två som omfattar förbindelselänk mellan byggnaderna samt ombyggnad av kvarvarande byggnader har man haft en slutbesiktning men kommer bokas om då entreprenaden ej blev godkänd. Färdigställandetid är försenad och beräknas ske i maj, budgeten uppgår till 30 mnkr och nuvarande slutprognos uppgår till 32,3 mnkr. Bakgrunden är att man hittat brister i befintlig konstruktion som behöver åtgärdas.

Fridhemskolan

Igångsättningsbeslut togs i Gavlefastigheters styrelsen december 2024. Budgeten är 110 mnkr och projektet skall vara färdigställt till terminsstart hösten 2026. Rivning av befintliga byggnader är nu nästan klara och ombyggnadsarbeten i befintlig byggnad har påbörjats. Inom kort kommer grundläggningsarbeten starta för nyproduktionen. Prognosen är att budget kommer hållas på 110 mnkr.

Gävle Teater

Igångsättningstillstånd togs i Gavlefastigheters styrelsen december 2024. Projektet har nu kontrakterade entreprenörer och arbeten med renovering av grunden är igång. Därefter startar bygg- och installationsarbeten och sist ut är fasaden. 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.

Färdiga investeringar över 25 miljoner

Objekt (mnkr)	Upparbetat 2025-04-30	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Sopsugen Godisfabriken	15,4	25,0	26,0	26,0
Summa	15,4	25,0	26,0	26,0

** 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. Noter 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.

4.6 Förväntad utveckling

Intäkts - kostnadsutveckling

Efter flera år med hög aktivitet och genomförande av flera stora och viktiga investeringsprojekt, ser bolaget nu en avmattningskommande åren, vilken kommer påverka den organiska tillväxten. Gavlefastigheter 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.

Gavlefastigheter 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 närmsta åren är oviss och påverkas av det geopolitiska läget med en global ekonomisk osäkerhet. Befintliga och nya krig riskerar att bromsa tillväxtpotentialerna i världens länder. Osäkerhetsfaktorerna påverkar Sveriges konjunkturläge i form av tillväxtpotentialer, arbetslöshet och räntenivåer. Gavlefastigheter har särskilt beaktat hur osäkerhetsfaktorerna 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.

Gavlefastigheter 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 markant under det senaste året och utvecklingen under planeringsperioden styrs av Gävle kommuns finanspolicyn 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. Gavlefastigheter har under ett par år haft ett stort finanseringsbehov som påverkats av investeringstakten och bolagets självfinansieringsgrad, vilket under de kommande åren ser ut att vara betydligt lägre.

Elkostnaderna för Gavlefastigheter 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. Gavlefastigheter 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, utan samverkan behövs inom kommunkoncernen.

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. Investeringstakten har varit hög under tidigare år och för de planerade åren framgent förväntas den minskas. Avskrivningarna kompenseras av ökad omsättning till följd av nytilkomna hyresavtal. Noteras bör dock att det under det närmaste året kan tillkomma utrangerings kostnader 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.

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 framför allt fastighetsbranschen befinner sig i.

Gavlefastigheter ska göra långsiktiga investeringar för att möta framtidens klimat- och miljökrav. Detta sker genom att optimera drift, använda 100% 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 optimerings aktiviteter för att skapa synergieffekter och därigenom optimera verksamheterna.

Den ekonomiska- sociala- och miljömässiga hållbarheten måste verka tillsammans. Resultatet från bolagets löpande verksamhet bedöms kunna påverkas under kommande år och helt uppenbart är att åren framgent kommer att bjuda på utmaningar, där nuvarande resultatkrav är en av utmaningarna.

4.7 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	2021 Utfall	2022 Utfall	2023 Utfall	2024 Utfall	2025 Prognos	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan
Soliditet i procent	29,9	27,9	25,9	25,6	22,6	22,3	21,9	21,6
Avkastning eget kapital	0,8	3,9	5,8	4,6	5,0	4,7	4,6	4,6
Avkastning totalt kapital i procent	1,1	6,6	2,7	3,0	3,0	3,3	3,2	3,2
Vakansgrad i procent	1,4	1,3	2,4	1,41	1,7	1,7	1,8	2,0

** Samtliga nyckeltal för åren 2021 till 2023 är framräknade utan hänsyn till effekterna av bedömningen av klassificeringen av anläggningstillgångar i operationella eller finansiell leasing enligt överenskommelse med Styrning och Stöd. Nyckeltalen är även framräknade innan effekterna av bokslutsdispositioner är genomförda.

Från och med år 2022 förändrades Gavlefastigheters resultatkrav likväl som prissättningsmodellen. Detta påverkar naturligtvis merparten av nyckeltalen förutom soliditeten från år 2022 och åren framgent.

Nyckeltalen för åren 2025 till 2027 är hämtade från kommunplanen som beslutades i kommunfullmäktige i november år 2024. Resultatkravet förväntades då uppnås under hela planeringsperioden.

Soliditeten är bolagets betalningsförmåga och stabilitet på lång sikt. I ägardirektivet framgår att soliditeten skall överstiga 20 % och prognosen för helåret förväntas uppgå till 22,6 %. Soliditeten minskar något i planen åren framgent. Soliditeten för år 2025 är lägre än tidigare år och bakgrunden är att balansomslutningen har ökat i större omfattning än det egna kapitalet. Det är även bakgrunden till minskningen åren i planen.

Avkastningen på eget kapitalet har minskat något sedan år 2023 och ligger i planen på en jämn nivå. Bakgrunden till minskningen är att det egna kapitalet har ökat till följd av fusionen i större

proportion än resultatet från verksamheten eftersom resultatkravet är detsamma i mnkr.

Utfallet på avkastningen av det totala kapitalet i procent påverkas av investeringarnas storlek och hur anläggningstillgångarna ökar i mnkr i förhållande till resultatkraven för Gavlefastigheter. Prognosen för nyckeltalet är att det kommer vara på samma nivå som utfallet för år 2024 det vill säga 3 % och ökar sedan marginellt under de efterföljande åren.

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 godsvolymerna och fartygstrafiken över Gävle hamn är lägre under tertial 1 2025 än tertial 1 2024 och de är även lägre än de budgeterade nivåerna.
- De rekryteringar som påbörjades vid årsskiftet är avslutade och organisationen är nu fullt bemannad.
- Bolaget har påbörjat en översyn av organisationen och bemanningen på den operativa avdelningen med anledning av ökade krav, främst inom säkerhetsområdet.
- Entreprenaden som omfattat reparation av kaj 17-19 är nu färdigställd och avslutad.

5.2 Målanalys

5.2.1 Välmående medarbetare



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. Vi har medarbetarnas hälsa i fokus och arbetar utifrån våra värderingar.

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.







För att säkerställa ett systematiskt arbetsmiljöarbete pågår en insats för att identifiera förbättringsområden och uppdatera rutiner och processer kopplade till arbetsmiljön.

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.

Gävle Hamns sjukfrånvaro är 3,3%. Sjukfrånvaron beror främst på ett fåtal långtidssjukskrivningar.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
HME: Hållbart medarbetarengagemang	88 %		82 %		 Uppnås
Ledarskapsindex	93 %		82 %		 Uppnås
Sjukfrånvaro	3,3 %		2 %		 Uppnås delvis

5.2.2 Engagerade medarbetare med rätt kompetens



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 samarbetsklimatet, 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.

För att nå dessa mål genomför Gävle Hamn bland annat regelbundna arbetsplatsträffar, medarbetarundersökningar, personalmöten, skyddsronder, riskanalyser, har tydliga mål och uppföljningar och genomför gemensamma personalaktiviteter. Som en del av ett omfattande strategiarbete har Gävle Hamn genomfört en översyn av befintlig kompetens och framtida kompetensbehov. Detta har lett till sex nyanställningar för att anpassa organisationen till interna mål och förändringar i omvärlden.

5.2.3 Säker hamn med god beredskapsförmåga



Tillsyn i början av februari av Transportstyrelsen kopplat till Säkerhetsskyddslagen utan förelägganden. Arbete pågår med åtgärder kopplat till Säkerhetsskyddsanalys- och plan för att ytterligare stärka och förbättra all hantering kopplat till våra skyddsvärden.

Översyn av bevakning, övervakning och kontroller som behöver göras kopplat till säkerhetsskyddet pågår. Dialog förs med systemleverantör kring förändringar i inpassering av besökare/entreprenörer för att stärka skyddet. Förändringar har beslutats och fastställts och informerats gällande Hamnreglerna kopplat till brott mot skyddslag och Säkerhetsskyddslagen.

Nya utbildningsfilmer som ska genomföras för ansökan om passerkort nu med utökat fokus på säkerhet. Kraven kommer även att ställas på entreprenörer som kommer hit för att arbeta ett kortare period att genomgå detta för att få ut passerkod till hamnområdet. Skapa förutsättningar och utbildning i hantering av nya besöksrutiner (internt) och informera ut till verksamheter i hamnen om förändringar. Informera alla verksamma i hamnen om vilka förutsättningar som gäller för bland annat hantering och krav gällande passerkort.

Dialog med aktörer i hamnen och information om beslut hur vi går vidare i hanteringen med övervakning, bevakning och kontroller i hamnen. Avtal ses över för att skapa förutsättningar för att uppfylla de säkerhetskrav som vi ställer på aktörer som är verksamma i hamnen.

Efter dialog och nulägesbeskrivning baserat på KPMG's rapport om informationssäkerhet fortsätter arbetet på egen hand med att jobba i enlighet med ISO 27001. Den samlade bedömningen i hur långt vi kommit, utökningen av personal till säkerhetsavdelningen och ny Förvaltningsledare IT med CISO kompetens skapar förutsättningar för att hantera detta efter bästa möjliga förutsättningar med egen personal..





Fortsatt arbete med linjechefer kring ägarskap av system och hantering av våra informationsmängder kopplat till analys och kontinuitetshantering.

Utbildning av personalen fortgår under året inom fysisk-/ informations-/ och personalsäkerhet.

Information för externa företag i hamnen kring Beredskapsorganisation på informationsträffar.

Analys av indikatorerna

Arbetet fortskrider med indikatorerna enligt plan och målet för säkerhetsutbildade medarbetare bedöms uppnås på årsbasis. Arbetet med upphandlingar med högre kravnivå är ej påbörjat ännu men kommer att påbörjas under tertial 2.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
% säkerhetsutbildade medarbetare	30 %		90 %		 Uppnås
% upphandlingar med högre kravnivå	0 %		50 %	Större avvikelse	 Uppnås delvis

5.2.4 Främja relevant verksamhet för regionens näringsliv



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 hamnens operatörer eller är utarrenderade till olika företag för verksamhetsändamål. Vid nya förfrågningar om arrenden, bereder hamnbolaget mark i den mån lämpliga reserver finns. I dialog med en befintlig respektive en ny kund har hamnbolaget under tertialet identifierat, planerat samt slutit avtal om två nya arrenden i hamnen. Gävle Hamn AB har även aviserat om uppsägning av två befintliga arrenden, där verksamheterna inte bedöms ha tillräckligt stark koppling till hamnverksamhet. Markreserver inom dessa båda arrenden kommer i framtiden att nyttjas för verksamhet med starkare koppling till näringslivets behov av hamnnära verksamhetsmark.



Under tertial 1 har hamnbolaget haft en dialog med Yilport kring behov av verksamhetsmark för befintliga och framtida kunder på längre sikt med utblick mot 2040. Dialogen har baserats på den industrialog med regionala varuägare som Gävle Hamn AB genomförde under 2024 som del i bolagets långsiktiga strategiska arbete.

Hamnbolaget har sedan 2024 medverkat i genomförbarhetsstudien Carbon Capture Gävle (CCG) tillsammans med Billerud och Gävle Energi AB och inom ramen för denna samverkan utrett förutsättningarna för en framtida terminal och logistik för infångad koldioxid i Gävle. Under tertial 1 har en slutrapport sammanställts, inledande dialoger med lokala och regionala myndigheter initierats samt ett markområde säkrats för ändamålet via avtal med Yilport.

En dialog har även förts med Gävle kommun under 2023 och 2024, om att planera marken i till hamnområdet angränsade markområden för att kunna möta det regionala näringslivets framtida behov av mark. Utifrån detta har beslut fattats under tertial1 2025 om detaljplanering av delar av angränsande markområden.

Analys av indikatorerna

Under tertial 1 har bolaget utökat den utarrenderade arealen med 1 497 kvm. Utökningen består av ett mindre markområde med en ny kund samt en utökning av ett befintligt arrendområde. Bolaget har mycket förfrågningar på etableringar/arrenden, vilket gör att målet bedöms kunna uppnås redan under tertial 2.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Utarrenderad mark (kvm)	1 497		2 000		 Uppnås

5.2.5 Överträffa förväntningar



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 mm. 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. Hamnbolaget 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.

Under tertialet har ett partnerskap initierats för utveckling av hamnprocesser tillsammans med hamnarna i Luleå och Piteå samt Sjöfartsverket. Hamnbolaget 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 kommer att studeras närmare under 2025.

En fördjupad intressentanalys har påbörjats under tertial 1 med fokus på kunder och viktiga partnerskap till hamnbolaget. Intressentanalysen är en viktig utgångspunkt för en större aktivitet som pågår under hela 2025 och som syftar till att ytterligare systematisera arbetet med kundrelationerna med avseende på ansvar, kontaktregister, riktade strategier för dialoger med de olika segmenten, uppföljning, analys och dokumentation. Aktiviteten gäller även "kundens kund", det vill säga den regionala industrin.

Analys av indikatorerna

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 hamnbolagets 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



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 året inom de forum för samverkan som finns med operatörer och terminaler. Bland annat pågår anläggning av en cirkulationsplats i anslutning till containerterminalen, för att öka trafiksäkerheten.

Tillsammans med Yilport planeras en gemensam hamnlunch under våren för alla som har sin arbetsplats inom hamnområdet (cirka 500 personer), för att öka trivseln och stärka sammanhållningen mellan de olika organisationer och personer som är verksamma i hamnen.

Under tertialet har en förnyad övergripande bullerutredning initierats, för att säkerställa att all verksamhet inom hamnområdet sammantaget verkar inom tillåtna gränsvärden samt utreda om eventuella åtgärder kan sättas in för att minimera påverkan på lokalsamhället.

Analys av indikatorerna

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



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. Hamnbolagets egen verksamhet ska vara klimatneutral redan 2030 och allt drivmedel som upphandlas av hamnbolaget, inklusive upphandlade transporter (gäller transporter i inköp, entreprenader och övriga upphandlingar), ska vara fossilfritt från början av 2026.

Programmet Energoptimerat hamnkluster 2030 är ett viktigt verktyg för att uppnå klimatmålen för hamnområdet som helhet. Under tertialet har hamnbolaget i samverkan med klusteraktörerna publicerat en uppdatering av hamnklustrets gemensamma färdplan mot målbilden 2030. Bolaget konstaterar att konjunktur och världsläge medför stora, men förhoppningsvis tillfälliga, utmaningar för investeringar på längre sikt, bland annat med koppling till landström för fartyg och elektrifiering av lastbilar. Några positiva nyheter är att flera godsflöden på väg har övergått till 100% HVO i nära samarbete mellan varuägare, speditörer och åkerier samt att fler speditörer och rederier arbetar aktivt med att erbjuda fossilfria sjöfrakter av gods via hamnen genom så kallade carbon insets, tex genom att ersätta traditionella fossila bränslen med att fartygen drivs med LBG (Liquified Biomethane/flytande biogas). Containertransporter inom hamnområdet kommer också att förkortats med motsvarande ett varv runt jorden årligen när timmerstuffningen flyttas närmare containerterminalen.





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). Under tertialet pågår ett arbete med utökade krav på fossilfria transporter och produkter vid upphandlingar av entreprenader. Fossilfritt drivmedel (HVO100) har under tertialet använts vid renovering av kaj 17-19 entreprenad. 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 inom hamnverksamheten och inseglingleden. Indikatorn följer upp både hamnprocessen och sjöprocessen per helår. För tertial1 2025 är utsläppen från sjöprocessen cirka 3100 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. Utsläppsmålet för helår 2025 blir

utmanande att nå.

Utsläpp från bolagets egen verksamhet följs upp tertialvis. Indikatorn följer direkta utsläpp från hamnbolaget, 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 hamnbolagets egen verksamhet (leverantörsledet exempelvis) omfattas därmed inte av indikatorn. Utfallet för tertial1 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 hamnbolagets 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)	2,5		50		 Uppnås
CO2-utsläpp hamnområdet (ton)	3 100		9 500		 Uppnås delvis

5.2.8 Ekologiskt hållbar hamn



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.



Vid upphandlingar arbetar Gävle Hamn AB med att kravställa produkter och tjänster i syfte att minska den direkta miljöpåverkan för bolaget samt den indirekta miljöpåverkan. Under 2024 och tertial1 2025 har fokus varit på miljökrav i upphandlingar samt uppföljning av dessa. Fossilfritt drivmedel i (HVO100) har använts vid renovering av kaj 17-19 entreprenad, där uppföljning och har genomförts med stickprov samt uppföljning av fakturor. I bogserbåsupphandlingen ställdes krav på fossilfritt drivmedel (HVO100), där stickprov samt uppföljning av fakturor också genomfördes. Även i mindre omfattande upphandlingar där transporter ingår finns krav på fossilfritt drivmedel med, som exempelvis entreprenad för utemiljö.

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 och för 2024 var andelen upphandlingar med högre hållbarhetskrav 60%, vilket var en mindre avvikelse till målvärdet som var 80%. Under tertial1 2025 har inga större upphandlingar genomförts. 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.

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

5.3 Finansiella mål

5.3.1 Ökade godsvolymer



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 ska 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.

Under tertialet har en större renovering av kaj 17-19 pågått, vilket är en viktig förutsättning för en fortsatt effektiv och expanderande containerhantering. Åtgärder för en cirkulationsplats för trafik på väg mot containerterminalen har också påbörjats. Kopplat till energihamnen, kemihamnen och bergrumsverksamheten har under tertialet större åtgärder initierats för att säkerställa god infrastruktur med avseende på rörledningssystem i hamnen.

Dialog med en potentiell kund om uppförande av hamnmagasin på den så kallade vindkraftsytan pågår sedan några månader.



Hamnbolaget har sedan 2024 medverkat i genomförbarhetsstudien Carbon Capture Gävle (CCG) tillsammans med Billerud och Gävle Energi AB och inom ramen för denna samverkan utrett förutsättningarna för en framtida terminal och logistik för infångad koldioxid i Gävle. En sådan terminal skulle potentiellt kunna bidra med över 1 miljon ton ökade godsvolymer redan till början av 2030-talet. Därutöver skulle satsningen även kunna fungera som en viktig möjliggörare för så kallade minusutsläpp av koldioxid från den regionala industrin, och därmed ge ett viktigt bidrag till uppfyllelsen av de nationella klimatmålen.



















Analys av indikatorerna

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

Hamnbolaget noterar en viss nedgång i godsvolym och GT för segmenten General Cargo, Energi och Kemi 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)	241 000	 1 050 000		 Uppnås delvis

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Godsmängd General cargo (ton)	204 000		675 000		 Uppnås delvis
Godsmängd Containerterminalen (teu)	65 845		195 000		 Uppnås
Godsmängd Kemihamnen (ton)	158 000		550 000		 Uppnås delvis
Godsmängd Karskär (ton)	108 000		700 000		 Uppnås ej
GT till Containerterminalen	1 138 005		3 300 000		 Uppnås
GT till General cargo-terminaler	204 087		750 000		 Uppnås ej
GT till Energihamnen	260 172		1 200 000		 Uppnås ej
GT till Kemihamnen	131 763		450 000		 Uppnås ej
GT till Karskärs hamn	122 654		700 000		 Uppnås ej

5.3.2 Ekonomiskt hållbart hamnbolag



Nämndens/bolagets verksamheter

En stabil ekonomi och god lönsamhet ger Gävle Hamn AB en grundförutsättning för att leverera utifrån vårt uppdrag. Genom att ta kloka och hållbara beslut samt hushålla med bolagets ekonomiska medel, skapar vi förutsättningar för hamnen i ett långsiktigt perspektiv. Bolaget ska säkerställa att hamnen levererar prisvärda och konkurrenskraftiga tjänster. I det korta perspektivet påverkar vi genom att utföra vårt uppdrag så effektivt som möjligt och med en hög kostnadsmedvetenhet. I det längre perspektivet påverkar vi genom strategiska beslut, prioritering av våra projekt och hur vi interagerar och samarbetar med våra 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 arbetat 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.

Arbetet med nya logistiktytor på området Lagunen pågår och dessa är inom kort färdigställda så ytorerna kan gå över till vår avtalspart under kvartal 2.

Analys av indikatorerna

Omsättningen ligger marginellt under budget delvis på grund av mindre godsvolymer för tertialet

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

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)	67,6	●	194,7		● Uppnås
Resultat (EBITDA %)	69,8	●	64,8		● Uppnås
Resultat (EBIT %)	38,5	●	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 planmonopolägare 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 har intensifierats. Organisationer 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 tvingats skjuta implementering av OPS (landström) på framtiden på grund av osäkerheter i investeringsnivåer samt viljan och mögnaden hos rederierna.

Uppdragen att ta fram affärsområden samt vad marknadsmässig avkastning på totalt kapital är har påbörjats och beräknas vara klart till tertiäl 3 2025.

5.5 Resultat och investeringar

5.5.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget 2025	Prognos 2025
Omsättning	67,6	75,4	194,7	206,2
Personalkostnader	-9,4	-9,6	-30,1	-31,9
Övriga kostnader	-11,0	-13,7	-38,5	-38,1
Avskrivningar	-21,2	-22,0	-65,8	-65,1
Rörelseresultat	26,0	30,1	60,3	71,1
Finansnetto	-10,0	-10,7	-36,7	-33,4

(mnkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget 2025	Prognos 2025
Resultat efter finansiella poster	16,0	19,4	23,6	37,7
Investeringar, brutto (+)	10,5	3,8	81,8	81,8
Avgår erhållna investeringsbidrag (-)	-0,2			
Avgår försäljning av anläggningstillg. (-)				
Summa nettoinvesteringar	10,3	3,8	81,8	81,8

Kommentarer till resultaträkningen

Utfallet ackumulerat tertial 1 visar ett resultat som överstiger budget med 3,2 mnkr. Fartygsintäkterna är dock betydligt lägre än förväntat, främst till följd av minskade godsvolymer, vilket resulterat i en negativ avvikelse mot budget på -3,5 mnkr. Även intäkterna från varuhamnsavgifterna ligger något under budget.

Den negativa intäktsavvikelsen vägs dock upp av flera positiva faktorer:

- Hyres- och arrendeintäkter är högre än budgeterat (+1,9 mnkr), tack vare uthyrning av bergum.
- Driftskostnader, personalkostnader och avskrivningar understiger budget, vilket sammantaget bidragit med +2,5 mnkr i positiv avvikelse.
- Lägre räntekostnader har ytterligare förstärkt resultatet med +2,3 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 3,4 mnkr lägre. En skillnad som bidrar negativt till resultatet är både minskade fartygsintäkter samt varuhamnsavgifter. 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 tertial 1 2025 bruttoinvesterat 10,5 mnkr mot en helårsbudget på 81,8 mnkr.

5.5.2 Uppföljning av investeringar

Kommentarer till investeringsverksamhet

Gävle Hamn AB har reviderat årets budget till 81,8 mnkr vilket beslutades av Gävle Hamn AB's styrelse 2025-04-16. Beslut om den reviderade budgeten tas i Kommunfullmäktige under juni månad. Tidigare beslutad budget av 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.

Under tertial 1 har Gävle Hamn AB bruttoinvesterat totalt 10,5 mnkr.

Den reviderade budgeten för året är 81,8 mnkr, vilket innebär en utökning av budget 2025 med 13,4 mnkr.

Under 2025 har ett större projekt aktiverats: Förstärkning av Kaj 17-19 (27,5 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

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 2025-04-30	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsansla g
Iordningställande av 26 000 kvm logistikyta	0,1	34,4	36,0	36,0
Summa	0,1	34,4	36,0	36,0

Iordningställande av 26 000 kvm logistikyta: Upparbetad investering under 2025 uppgår till 0,1 mnkr med en budget på 5,0 mnkr för 2025. Ingen avvikelse förväntas mellan budget och prognos under 2025. Den totala upparbetade inventeringen uppgår till 29,5 mnkr med en totalbudget på 36,0 mnkr.

5.6 Förväntad utveckling

Verksamheten i hamnen har under tertial 1 2025 visat på en nedgång jämfört med 2024. Orsakerna kan främst härledas till de omvärldsfaktorer som krig och handelstullar får på den allmänna konjunkturen.

Osäkerheten för helåret är stor, men en nedgång i godsvolymer och trafik är sannolik, vilket får konsekvenser för hur bolaget kan nå sina målsättningar.

Samtidigt ställs nya och högre krav på verksamheten vilket driver stora kostnader som då inte kan finansieras av ökade volymer/intäkter.

Bolagets identifierade långsiktiga utvecklingsområden påverkas av den osäkra omvärld som just nu är en realitet. Det innebär att i det korta perspektivet så prioriterar bolaget att arbeta med utvecklingsområde 1 och 2. I utvecklingsområde 3 och 4 är vår möjlighet just nu låg att nå framdrift.

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	2021 Utfall	2022 Utfall	2023 Utfall	2024 Utfall	2025 Prognos	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan
Fartygsanlöp, st	764	719	629	659	675	700	700	725

6 Gävle Parkeringsservice AB

6.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

VD-byte och överlämning

Bolaget genomförde ett VD-byte 2025-03-01.

Förbättrad prognoshantering

Efter KPMGs granskning av 2024 års bokslut har bolaget tagit fram en förbättrad prognosmodell, som presenterades på mars styrelsemöte för att förbättra prognoshanteringen.

Resultatförbättring

Ett aktieägartillskott ger en resultatförbättring om 2,2 mnkr mellan maj och december, beroende på minskade räntekostnader som en följd av lägre nyttjande av bolagets checkräkningskredit. Bolaget har även förlängt de planenliga avskrivningstiderna vilket innebär en positiv resultatförbättring.

Affärsrisker

Två väsentliga affärsrisker hanteras, dessa är riskbedömda på bolagsnivå samt på styrelsenivå:

- Utestående förfallna kundfordringar Gävle P (ca 4500 kunder): 0,5 mnkr
- återbetalningskrav avseende parkeringsköp på fastigheten Brynäs 17:1 på 3,2 mnkr

Planering första halvåret

Bolaget kommer fram till i juni att genomföra ett analysarbete som utgår ifrån:

- hur uppdrag och samverkan med och mellan kommunen och bolag i kommunkoncernen samt externa aktörer skall utvecklas avseende parkering och parkeringsverksamhet 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.

Bolaget kommer även att genomföra marknadsaktiviteter som syftar till att öka beläggningen i parkeringshusen vilket även innefattar en översyn av prissättningsmodell för befintliga parkeringshus.

Digitalisering

Bolaget fortsätter sin digitaliseringsresa med målet att samla alla intäktsströmmar i en datahubb, minska operativt arbete och öka automatiseringen för bättre analyskapacitet och minskat personberoende.

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 men beror på den kraftiga nedmonteringen av parkeringsautomater som genomförts under året och skall således ses som en engångsföreteelse.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal genomförda underhållsåtgärder	81		60	Ok	 Uppnås

6.2.2 Trygghet och en ordnad trafiksituation



Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal parkeringsplatser tomtmark	5 227		6 000	Ok	 Uppnås
Antal utfärdade parkeringsanmärkningar	4 614		15 000	Ok	 Uppnås

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 vida överträffat förväntningarna och bara ett år efter go-live så har målet vida överträffats. Indikatorn "Värdeskapande utveckling/innovation" syftar till att lyfta fram och visualisera kraften och förmågan i bolagets utvecklingsarbete. Bomsystem, chattfunktion hemsida och realtidsinformation för parkeringsledningssystem är några exempel på innovativa aktiviteter hittills under året

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal användare i Gävle P appen	56 300		63 000	Ok	 Uppnås
Värdeskapande utveckling / innovaton	5		15	Ok	 Uppnås

6.2.4

Skapa hållbara parkeringslösningar anpassade till framtidens mobilitet



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

6.2.5 Parkering bidrar till en hållbar och klimatsmart stadsutveckling



Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Beläggingsgrad cykelboxar	92		40	Ok	Uppnås
Energiåtgång kwh/ladduttag	81,9		100	Ok	Uppnås
Antal laddtillfällen per ladduttag	4,6		6	Ok	Uppnås

6.3 Finansiella mål

6.4 Uppföljning av ägardirektiv

Gävle Parkeringsservice AB skall bland annat äga, förvärva, uppföra och förvalta mobilitetsanläggningar för bilar och cyklar.

Bolaget är aktivt i Gävle kommuns stadsplanering och är delaktig i ett tidigt skede i flera områden.

Gävle Parkeringsservice har uppfört mobilitetsanläggningarna Pralinen och Magasinet och jobbar nu för att få en högklassig drift och förvaltning av husen. Bolaget tillhandahåller mobilitetstjänster i anläggningarna så som exempelvis Gröna mobilitetssköp och cykelboxar.

Med den digitala plattformen Gävle P jobbar bolaget med att bredda utbudet i applikationen i syfte att förenkla för parkeringskunder. Exempelvis skapa en och samma kundresa genom att knyta ihop elbilsladdning och parkering.

Bolaget driver på utbyggnaden av laddplatser både genom eget uppförda laddpunkter i anläggningarna men också genom samarbete med andra bolag inom kommunkoncernen. Genom att samarbeta och samverka med andra bolag inom koncernen kan bolaget samordna samtliga kommunala parkeringar inom Gävle kommun.

Genom att förenkla för företagare och fastighetsägare i parkering och mobilitet skapas tillväxt för Gävle- Gävle Parkeringsservice har exempelvis öppnat upp marknaden för fler företag som erbjuder appbetalning av parkering genom en auktorisationsupphandling

Bolaget når inte resultatmålen i ägardirektiven främst beroende på att stora investeringar genomförts på kort tid samtidigt som priset på parkering i Gävle kommun lämnats oförändrat under många år.

6.5 Resultat och investeringar

6.5.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget 2025	Prognos 2025
Omsättning	19,9	16,9	59,4	59,4
Personalkostnader	-4,6	-4,8	-12,7	-12,7
Övriga kostnader	-7,4	-7,8	-21,1	-21,1
Avskrivningar	-1,1	-1,5	-5,0	-5,0
Rörelseresultat	6,8	2,8	20,6	20,6
Finansnetto	-1,7	-2,0	-6,1	-6,1
Resultat efter finansiella poster	5,1	0,8	14,5	14,5
Investeringar, brutto (+)	-0,5	-2,0	-5,8	-5,8
Avgår erhållna investeringsbidrag (-)				
Avgår försäljning av anläggningstillg. (-)				
Summa nettoinvesteringar	-0,5	-2,0	-5,8	-5,8

Kommentarer till resultaträkningen

Akkumulerat resultat

Bolagets ackumulerade resultat för uppgår till 5,1 mnkr mot ett budgeterat resultat på 4,8 mnkr, vilket gör att bolaget överträffar ackumulerad budget med 0,3 mnkr Bolaget fortsätter att göra en positiv resultatutveckling-

Ytterligare analys kommer att göras löpande under året i samband med resultatuppföljning. Bolaget börjar se att genomförd taxehöjning har en positiv påverkan på intäktssidan.

Hel årsprognos

Det är svårt att ställa en hel årsprognos baserat på att bolaget behöver hitta sin egen intäkts kurva fördelat över året, men utifrån de fyra första månaderna så är resultat trenden uppåtgående.

Bolaget jobbar 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 vilket kommer att avrapporteras löpande.

6.5.2 Uppföljning av investeringar

Övergripande investerings analys

Bolagets investeringar i mobilitetshusen Pralinen och Magasinet slutfördes under föregående år.

Planerade investeringar för kommande år avser främst mindre investeringar relaterade till parkeringsanläggningar samt utbyggnad laddinfrastruktur.

Bolagets investeringsbudget för år 2025 är 5,8 mnkr.

6.6 Förväntad utveckling

Bolaget implementerar 2025-06-01 ny prissättningsmodell för samtliga parkeringshus med syfte

att skapa ett attraktivt erbjudande för att öka beläggningen och intäkt strömmarna för parkeringshusen. Marknadsaktiviteter kommer att lanseras i samband kampanstart till fastighetsägare, hyresgäster, boende, företag, pendlare, med flera - med en radie på upp till ca 300 - 400m.

Löpande bearbetning genom fortgår därefter genom:

- Sociala medier
- Mail
- Telefonkontakt
- Personliga säljmöten ute hos kund
- Nya digitala skyltar med prissättning på varje mobilitetshus
- Vepor–etc

6.7 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	2021 Utfall	2022 Utfall	2023 Utfall	2024 Utfall	2025 Prognos	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan
Soliditet	20,6 %	11,9 %	11,7 %	18,7 %	13,3 %	13,6 %	15,0 %	16,5 %
Vinstmarginal	23,3 %	21,8 %	17,4 %	13,2 %	36,9 %	36,5 %	35,7 %	35,3 %

7 Gävle Vatten AB

7.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Nedan följer en sammanställning över de viktigaste händelserna under tertial 1 2025 gällande Gävle Vatten.

- Årsredovisningen och verksamhetsberättelsen är godkända för 2024. Resultatet påvisade en förlust om 0,1 mnkr för 2024.
- Budget för verksamhetsår 2025 är reviderad för investeringar då omdisponering från 2024 beslutats av Gävle Vatten AB:s styrelse:
 - Styrelsen har beslutat att ge i VD i uppdrag att starta erforderliga arbeten för de stora investeringarna (Nytt vattenverk och överföringsledningar, utveckling av avloppsrening för Gävle samt utökad rening av PFAS-ämnena) efter kommunfullmäktiges beslut om Gävles kommunplan med årsbudget.
 - Gävle Vatten AB:s styrelse och Älvkarleby Vatten AB:s styrelse har godkänt omfattning av ansökan om tillstånd för dricksvattenanläggningarna vid Mon i Skutskärs kommun och gett Vd i uppdrag att färdigställa ansökan och lämna in till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen har redan kungjort ärendet vilket visar på att underlaget höll hög kvalitet.
 - Styrelse har beslutat att godkänna genomförande av entreprenad för överföringsledningar delsträcka 2 avseende överföringsledningar mellan Älgsjövägen och Skogmursvägen /Lapphällan samt investeringsbudget med 210-270 mnkr. Entreprenaden beräknas starta under 2025.
 - Styrelsen har gett Vd i uppdrag att arbeta efter nytt nuläge som innebär att organisationen i stort kommer kunna möta önskemålen i Gävles kommunplan 2025.
- Den 18 mars 2025 beslutade Mark och miljödomstolen att avslå Gävle kommuns ansökan om nytt familjebad i Boulognerskogen, med hänvisning till att riskerna för kommunens vattentäkt är för stora.
- Gästrike Vatten inklusive Gävle Vatten har blivit den första VA-verksamheten i Sverige att fullt ut certifieras som Antibiotikasmart.

7.2 Målanalys

7.2.1 Höj leveranssäkerhet inom VA



Nämndens/bolagets verksamheter

En framgångsfaktor är bolagets aktiva arbete att med hög grad av proaktivitet ha dialog och samråd med intressenter.





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

I nuläget används det vatten som finns i våra vattentäkt för dricksvattenproduktion. För att kunna ansluta fler kunder och verksamheter och bidra till kommunens utveckling behövs mer vatten. Fullmäktige i Gävle respektive Älvkarleby kommuner har beslutat om ökad samverkan genom att anlägga ett kompletterande vattentäkt och vattenverk i Skutskär och knyta ihop dricksvattensystemen med överföringsledningar. Projektet har kompletterats med uttag av och ledningar för råvatten från Dalälven. Projektet utgör en viktig del av Gästrikens Vattens strategiska satsning på Gävles vattenförsörjning.

Analys av indikatorerna

Programmet fortlöper enligt plan. Under perioden har ansökan om tillstånd för dricksvattenanläggningarna lämnats in till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen har redan kungjort ärendet vilket visar på att underlaget höll hög kvalitet. Upphandling av överföringsledningar mellan Älgsjövägen och Skogmursvägen /Lapphällan har skett. Entreprenaden beräknas starta under 2025. Uppstart för projekt gällande nya vattenledningar för tekniskt vatten som ska anläggas till Hemlingbybackens snökanoner.

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-ämnen på två av Gävles vattenverk.

Analys av indikatorerna

Aktiviteter har fortlöpt under perioden främst inom lokalisering och val av reningsprocess. Ny internationell kunskap om reningsmetoder gör att översyn behöver ske vilket kommer att påverka tidplanen.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Utökad rening vid två vattenverk				Ok	 Uppnås

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

Projektet för att etablera nytt reningsverk i Gävle fortlöper enligt plan där fokus under tertialet har varit arbete med markförberedelser. Även åtgärder för att driva Duvbackens reningsverk tills att ett nytt reningsverk finns på plats har fortlöpt enligt plan.

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

7.3 Finansiella mål

7.3.1 Ekonomi i balans



Nämndens/bolagets verksamheter



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

Under perioden har fortsatt utveckling av styrning och tydliggörande av riktning skett. Aktiviteter har genomförts för att tydliggöra och förankra Affärsplan och Handlingsplan i hela organisationen på såväl chefs- som medarbetarnivå. Ett viktigt syfte är att uppnå en mer effektiv och proaktiv verksamhet genom att stärka koncernperspektivet i planeringen och på så sätt skapa en ökad tydlighet i hela organisationen vad gäller övergripande mål och prioriteringar. I samband med rambudgetarbetet under våren har också fortsatt analys av intäkter och kostnader gjorts, i syfte att skapa välgrundade underlag för beslut om budget och taxeutveckling för kommande år.

Analys av indikatorerna

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

Utfallet för tertial 1 är att målvärdet uppnås. Detsamma gäller prognosen för helåret.

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

7.5.1 Resultaträkning Gävle Vatten

(mnkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget 2025	Prognos 2025
Omsättning	107,2	95,2	329,5	329,5
Över/underuttag			-2,3	-6,8
Personalkostnader				
Verksamhetskostnader	-70,8	-71,7	-202,2	-204,1
Övriga kostnader				
Verksamhetsprojekt	-9,6	-13,4	-32,4	-36,4
Avskrivningar	-12,4	-11,8	-43,0	-42,0
Rörelseresultat	14,4	-1,7	49,6	40,2
Finansnetto	-6,5	-5,2	-37,0	-33,0
Resultat efter finansiella poster	7,9	-6,9	12,6	7,2
Investeringar	149,1	77,8	818,5	818,5
Erhållna investeringsbidrag				
Avgår försäljningar				
Summa nettoinvesteringar	149,1	77,8	818,5	818,5

Ökade intäkter jämfört med 2024 efter en höjning av brukningstaxan med 15 % från 1 januari 2025.

Kommentarer till resultat och årsprognos

Periodens resultat uppgår till 7,9 mnkr, vilket är nästan 5 mnkr högre än budget. Avvikelsen förklaras av att kapitalkostnaderna är nästan 8 mnkr lägre än budget. Främst handlar det om lägre räntekostnader som en följd av mindre lånevolym än budgeterat, detta efter ett lägre investeringsutfall än beräknat för 2024 samt att utbetalningar kopplat till regresskrav efter skyfallet 2021 ännu inte har gjorts i någon större omfattning. Men även avskrivningskostnaderna underskrider budget till följd av det lägre investeringsutfallet. Verksamhetskostnaderna är, trots en retroaktiv kreditering från Älvkarleby Vatten med 2 mnkr avseende avgifter för VA till Furuvik för åren 2021–2024, drygt 3 mnkr högre än budget. Snöröjning, kostnad för personella resurser (såväl egen personal som konsulter) samt läcklagningar är faktorer som har bidragit till ökade kostnader. Periodens intäkter är ca 2 mnkr lägre än budget.

Prognosen för helåret är ett resultat ungefär i nivå med budget (före justering för överuttag av taxa). Bedömningen är att intäkterna kommer att återhämta sig till budgeterad nivå för helåret. Prognosen för verksamhetsprojekt är ca 4 mnkr högre än budget, och verksamhetskostnaderna beräknas, efter att hänsyn tagits till ovan nämnda kreditering från Älvkarleby Vatten på 2 mnkr, bli ca 2 mnkr högre än budget. Detta främst till följd av höjd prognos för snöröjning samt för personella resurser. De förhöjda rörelsekostnaderna beräknas dock även för helåret balanseras

genom lägre kapitalkostnader än budgeterat. Prognos för såväl personal- som räntekostnader är dock mycket osäker, då den i hög grad är beroende av att rekryteringar kan genomföras i planerad omfattning och takt, att viss del av personalkostnaderna kan kopplas till investeringar, investeringstakt samt tidpunkt och omfattning för utbetalning av regresskrav efter skyfallet 2021.

Prognos avseende kostnad för skadestånd kopplade till skyfallet 2021 är oförändrad och motsvarar tidigare gjord avsättning på 400 mnkr.

7.5.2 Uppföljning av investeringar

Investering per verksamhetsområde

(mnkr)	Utfall 2025-04-30	Utfall 2024-04-30	Budget helår 2025	Prognos helår 2025
Exploateringsverksamhet				
Nya serviser/förtätning inom VO	1,5	1,9	10,0	7,0
Omvandlingsområden, utbyggnadsplan	19,0	5,1	69,0	104,5
Utbyggnad övrig exploatering	10,5	2,3	39,0	40,7
Förnyelseinvesteringar				
Lokaltutveckling Sätraverket	5,2	0	22,0	22,0
Lokaltutveckling Duvbacken	0	0	9,0	1,5
Ledningsomläggning	0,4	0	1,0	1,0
Övrigt inom VA	19,7	19,5	88,0	60,6
Nyinvesteringar				
Nytt reningsverk	52,3	15,7	250,0	247,0
Vattenförsörjning Älvkarleby	28,2	25,4	278,5	278,6
Bättre dricksvattenkvalitet	9,1	2,6	50,0	50,0
Övrigt inom VA	3,2	5,3	2,0	5,6
Summa	149,1	77,8	818,5	818,5

Utfallet för investeringar är som vanligt lågt i förhållande till budget vid den här tiden på året. Helårsprognosen är dock totalt sett i nivå med budget, även om fördelningen mellan exploateringsverksamhet och förnyelseinvesteringar bedöms komma att bli något justerad. De tre stora investeringar som pågår; Bättre dricksvattenkvalitet genom utökad rening av PFAS-ämnen vid två vattenverk i Gävle, Trygg dricksvattenförsörjning genom mer dricksvatten – samverkan mellan Gävle och Älvkarleby kommuner, samt Utveckling av avloppsrening för Gävle – Nytt avloppsreningsverk i Gävle och åtgärder på nuvarande reningsverk Duvbacken, följer plan och budget.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 2025-04-30	Prognos färdigt objekt	Budget 2025
Nytt reningsverk Gävle*	201,1	3 000,0	250,0
Trygg Vattenförsörjning Gävle och Älvkarleby	260,7	2 000,0	278,5
Bättre dricksvattenkvalitet	36,0	750,0	50,0
Lokalutveckling Sättraverket	6,5	24,0	22,0
Lokalutveckling Duvbacken	0	9,0	9,0
Nytt polersteg Duvbacken	67,7	67,8	0,1
Åbyggeby Omvandlingsområde (inkl Milbostigen)	70,3	155,0	69,0
Anpassning ledningsnät Forsby (för Åbyggeby omvandlingsområde)	19,4	20,0	2,0
Exploatering Ersbo Etapp 4, del 1	36,8	41,0	5,0
Ledningsomläggning	1,3	163,0	1,0
Summa	699,8	6 229,8	686,6

*Exklusive utgifter för fastighetsförvärv kopplat till projektet.

7.6 Förväntad utveckling

Analys av omvärlden visar på en snabbväxande omvärld och ett betydande utvecklings- och investeringsbehov inom VA-området. I gällande affärsplan för 2025 lyfts åtta omvärldstrender fram. Genom att kombinera dessa trender med nuläget kan bolaget proaktivt utveckla organisation och arbetssätt för att möta framtidens krav.

1. Klimatförändringarnas konsekvenser blir alltmer synliga
2. Tuffare ekonomiska tider
3. Ökat fokus på säkerhet och krisberedskap
4. Digitalisering = digital transformation + AI
5. Ökad komplexitet i beslutsfattandet
6. Ökade krav och otålighet från medborgare och företag
7. Utmaningarna med kompetensförsörjning växer
8. Globaliseringens skifte: Hållbarhet, geopolitik och EU:s roll

Det bekräftas tydligt av nuläget i Gästrik Vatten-koncernen där mångåriga stora investeringar pågår och där organisationen har växt och utvecklats de senaste åren för att klara av det större uppdraget. Ytterligare investeringar samt utveckling och förstärkning av organisationen kommer att krävas för att möta nya behov. Det ställer stora krav på Gästrik Vatten-koncernen att både hålla fast kurs mot en tydlig riktning och samtidigt vara flexibla nog att kunna justera och göra nödvändiga anpassningar.

Många projekt, några mycket stora, pågår inom ramen för Gävle Vatten AB:s verksamhet och kommer fortlöpa under ett antal år framåt med stora investeringsutgifter som följd. Särskilt kan nämnas följande tre investeringar som sträcker sig över flera planperioder, med en total investeringsvolym på närmare 6 000 mnkr:

- Bättre dricksvattenkvalitet genom utökad rening av PFAS-ämnena vid två vattenverk i Gävle
- Trygg dricksvattenförsörjning genom mer dricksvatten – samverkan mellan Gävle och Älvkarleby kommuner

- Utveckling av avloppsrening för Gävle – Nytt avloppsreningsverk i Gävle och åtgärder på nuvarande reningsverk Duvbacken

Förutom dessa tre stora investeringar fortlöper arbete med VA-utveckling Åbyggeby samt lokalutveckling. Av 2025 års totala investeringsbudget på 800 mnkr, avser ca 670 mnkr dessa fem projekt. Osäkerheterna runt räntan och räntenivån på dessa investeringar påverkar framtida kostnadsbild och taxejusteringar.

De stora investeringar som pågår kräver var för sig stora insatser, och genom att de är samtida ökar belastningen ytterligare på organisationen. Investeringarna påverkar även befintliga VA-anläggningar och verksamheten vilket ökar krav på utveckling av system samt kräver följdinvesteringar för anpassning. Parallellt med investeringsverksamheten sker därför en utveckling av organisationen och arbetssätt för att kunna genomföra och driftsätta de stora investeringarna samt utveckla verksamheten till nya krav och regelverk. Dessa aktiviteter påverkar främst det löpande resultatet.

Det finns en stor osäkerhet i såväl omfattning som tid för planerade åtgärder. Sedan flera år är det också en utmaning att hitta rätt resurser och kompetens, både internt vid rekrytering och vid anlitande av konsulter, vilket innebär att resurser är en "trång sektor" vad gäller främst utredning och projektering av de projekt som planeras/pågår.

7.7 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	2021 Utfall	2022 Utfall	2023 Utfall	2024 Utfall	2025 Prognos	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan
Resultat efter finansiella poster	22,6	5,3	-2,0	-2,6	7,2	6,0	13,0	17,0
Resultat efter skatt	18,1	4,3	-4,1	-0,1	4,2	0	0	0
Investeringar	189,6	152,4	214,8	350,2	818,5	1 250,0	1 635,0	1 230,0
Balansomslutning	1 007,0	1 137,1	1 481,0	1 650,1	2 415,0	3 627,0	5 208,0	6 369,0
Eget kapital	80,8	85,1	81,0	80,9	85,1	85,1	85,1	85,1
Investeringsfond	16,3	12,7	9,1	5,6	2,0	0	0	0
Skuld till taxekollektivet	0	9,1	0	0	6,8	3,2	7,1	0,9
Soliditet	8,0 %	7,5 %	5,5 %	4,9 %	3,5 %	2,3 %	1,6 %	1,3 %

Alla resultatmått avser resultat justerat för över-/underuttag från VA-kollektivet