



Verksamhetsrapport delår 1 2026

Innehållsförteckning

1 Gävle Stadshus AB	4
1.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna.....	4
1.2 Målanalys	4
1.3 Finansiella mål	4
1.4 Uppföljning av ägardirektiv	5
1.5 Resultat och investeringar	5
1.6 Förväntad utveckling.....	6
2 Gävle Energi AB	7
2.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna.....	7
2.2 Målanalys	7
2.3 Finansiella mål	12
2.4 Uppföljning av ägardirektiv	13
2.5 Resultat och investeringar	14
2.6 Förväntad utveckling.....	17
3 AB Gavlegårdarna	18
3.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna.....	18
3.2 Målanalys	18
3.3 Finansiella mål	28
3.4 Uppföljning av ägardirektiv	28
3.5 Resultat och investeringar	29
3.6 Förväntad utveckling.....	32
4 Gavlefastigheter Gävle kommun AB	34
4.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna.....	34
4.2 Målanalys	34
4.3 Finansiella mål	44
4.4 Uppföljning av ägardirektiv	45
4.5 Resultat och investeringar	46
4.6 Förväntad utveckling.....	53
5 Gävle Hamn AB.....	56
5.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna.....	56
5.2 Målanalys	56
5.3 Finansiella mål	62

5.4 Uppföljning av ägardirektiv.....	64
5.5 Resultat och investeringar.....	64
5.6 Förväntad utveckling.....	67
6 Gävle Parkeringsservice AB.....	68
6.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna.....	68
6.2 Målanalys.....	68
6.3 Finansiella mål	71
6.4 Uppföljning av ägardirektiv.....	71
6.5 Resultat och investeringar.....	72
6.6 Förväntad utveckling.....	74
7 Gävle Vatten AB.....	75
7.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna.....	75
7.2 Målanalys.....	76
7.3 Finansiella mål	78
7.4 Uppföljning av ägardirektiv.....	78
7.5 Resultat och investeringar.....	79
7.6 Förväntad utveckling.....	82

1 Gävle Stadshus AB

1.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Styrelsen kommer att följa effekterna av omvärldens påverkan på dotterbolagen avseende drift och investeringsverksamhet både för kommunal och affärsmässiga investeringar.

Under året har inge beslut lämnats vidare till kommunstyrelse och kommunfullmäktige för beslut.

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 kommunövergripande mål sig tilldelade till skillnad från kommunens nämnder och övriga bolag.

1.3 Finansiella mål

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



Målanalys

Bolaget ska samordna ägarrollen i bolagskoncernen så att de gemensamma resurserna används på ett optimalt sätt. På styrelsemötet den 4 februari 2026 tog styrelsen beslut om koncernens bokslutsdispositioner inkl.givande/tagande av koncernbidrag. I och med att Hofors kommun numera äger 10% av aktierna i Gävle Energi Elnät AB finns inte längre fulla koncernbidragsförutsättningar inom Gävle Energi-koncernen.

Uppföljning kommer att ske av dotterbolagens avkastningskrav och investeringsnivåer i samband med årsbokslut när jämförelse mot bransch är möjlig.

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



Målanalys

Bolaget ska utforma ägardirektiv till dotterbolagen som gör det möjligt för dessa att utforma mål för att bidra till att uppfylla de kommunövergripande målen samt målen för verksamhetens inriktning inom perspektiven.

Styrelsen kommer under året besöka samtliga bolag för fördjupad genomgång av respektive bolags bedriva verksamhet och strategiska verksamhetsmål.

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



Målanalys

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

I samband med arbetet att ta fram Kommunplan för år 2027 kommer vid behov, bolagens ägardirektiv att revideras.

1.4 Uppföljning av ägardirektiv

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

Enligt ägardirektivet skulle bolaget lämna 131,8 mnkr i aktieutdelning till Gävle kommun vilket är vad årsstämman förväntas besluta den 27 maj 2026.

Bolagets VD har i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 9 september 2025 fått i uppdrag att leda en kulturreesa i hela koncernen baserat på kommunens ledningsfilosofi som inkluderar ett förhållningssätt baserat på tillit och fokus på verksamhetens syfte.

Finansiella mål enligt ägardirektiv

	Utfall 260430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Resultat efter finansiella poster	-10,4	-30,3	-33,1	-32,1	-33,2	-33,4	-33,6
Soliditet	71,8%	72,2%	70,5%	70,8%	71,0%	71,6%	71,6%

1.5 Resultat och investeringar

1.5.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Omsättning	1,4	1,4	4,2	4,3	4,3
Personalkostnader	-0,3	-0,3	-0,8	-0,9	-0,9
Övriga kostnader	-2,0	-1,9	-5,7	-6,3	-6,3
Avskrivningar	0,0				
Rörelseresultat	-0,9	-0,8	-2,3	-2,9	-2,9
Finansnetto	-9,5	-9,3	-28,0	-30,2	-29,2

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Resultat efter finansiella poster	-10,4	-10,1	-30,3	-33,1	-32,1
Investeringar, brutto (+)					
Avgår erhållna investeringsbidrag (-)					
Avgår försäljning av anläggningstillg. (-)					
Summa nettoinvesteringar					

Kommentarer till resultaträkningen

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

Prognos för bolagets räntekostnad är beräknad till en något lägre kostnad än budget beroende på att tre lån kommer att omsättas under året till en beräknad lägre ränta än befintlig.

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

1.5.2 För verksamheten viktiga nyckeltal

Företagsspecifika nyckeltal

Nyckeltal	Utfall 260430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029

Bolaget har inga företagsspecifika nyckeltal utöver det som redovisas under pkt 4 Ägardirektiv.

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.

2 Gävle Energi AB

2.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

- Gävle Kraftvärme AB har inlett arbetet med att möjliggöra storskaligt berggrum genom att söka stöd från Innovationsfonden under april
- Verksamheten inom Värme & Kyla har per 1 april överförts från Gävle Energi AB till Gävle Kraftvärme AB genom verksamhetsöverlåtelse.
- Nu ingår ett automatiskt skydd mot överbelastningsattacker (DDoS) i bredbandsabonnemang från GavleNet – helt utan extra utrustning eller kostnad för våra kunder. Även Gävle kommun och dess bolag omfattas av skyddet
- Marknadsläget präglas fortsatt av pressad efterfrågetillväxt och ökad konkurrens, samtidigt som kundernas fokus på pris, transparens och leveranssäkerhet ökar. Detta förstärker behovet av tydlig kundnytta och effektivisering i produktion och systemdrift
- El-, bränsle- och råvarumarknaderna är fortsatt volatila, vilket påverkar kostnadsbild och riskhantering och ställer krav på löpande uppföljning, scenarier och robust planering.
- Genomförandet av Säkerhetsdag mot bakgrund av ett försämrat globalt säkerhetsläge och ökade krav på samhällsviktig verksamhet. Syftet var att stärka organisationens beredskap och öka medarbetarnas förståelse för att verka i både kris- och krigstider. Genom föreläsningar och erfarenhetsutbyte, bland annat med lärdomar från Ukraina, fördjupades kunskapen om aktuella risker, behov av resurser och prioriterade åtgärder. Deltagandet omfattade även nyckelpersoner från systerbolag, kommuner, myndigheter och näringsliv, vilket bidrog till en bred kompetenshöjning och stärkt samverkan. Fokus framåt är att omsätta insikterna i praktisk verksamhet genom övning, innovation och ett tydligt ledarskap för att ytterligare stärka robustheten i energiförsörjningen och i bolagets övriga verksamheter.

2.2 Målanalys

2.2.1 Hållbart - socialt, ekonomiskt och miljömässigt



Bolagets verksamheter

Gävle Energi arbetar systematiskt för att bidra till en hållbar samhällsutveckling genom insatser inom sociala, ekonomiska och miljömässiga områden.

Social hållbarhet

Bolaget prioriterar att bygga långsiktiga relationer med skolor och akademi, där samarbetet med Högskolan i Gävle är en viktig del. Genom att samverka med studenter främjas innovation och kompetensförsörjning inom energibranschen.

Internt är ett gott ledarskap och engagerade medarbetare centrala faktorer. HR arbetar aktivt med forum och nätverk för att stärka chefer i deras ledarskap och möjliggöra erfarenhetsutbyte. Ett fortsatt fokus ligger på att utveckla den psykologiska tryggheten, vilket skapar goda förutsättningar för säkerhetskultur, samarbete, välmående, innovation och inkludering.

Gävle Energi bidrar även till social hållbarhet i samhället genom att delta i initiativ som *En bra start*, *Ett bättre Gävle* och *Matakuten*. Genom dessa insatser stärks förutsättningarna för barns och ungas utveckling samt social inkludering. Bolagets egen Drivkraftsfond kompletterar detta arbete genom att stödja föreningar och lokala initiativ – både ekonomiskt och genom kompetensinsatser.

Analys av indikatorerna

Resultatet för bolagets arbetsmiljöindex uppgick till 78 vid vårens mätning, vilket är strax under målvärdet. Resultatet indikerar att arbetsmiljön överlag upplevs som god, men att det finns utvecklingsområden för att nå uppsatta mål.

Nyckeltalsinstitutet genomför årligen en kartläggning av cirka 450 företag där attraktivitet och jämställdhet mäts genom två sammanvägda index. Gävle Energi fick 152 poäng i årets mätning och når därmed inte målvärdet.

Utmaningar

Lika chefskarriär

Andelen kvinnliga chefer är låg. Under 2025 avslutande en kvinnlig chef sin anställning och ersattes av en man, vilket haft en tydlig negativ påverkan på resultatet i detta delindex.

Tid för kompetensutveckling

Antalet dagar för kompetensutveckling per medarbetare uppgår till fem till sex dagar per år, att jämföra med branschsnittet om cirka tio dagar. Utfallet kan delvis påverkas av att all kompetensutvecklande tid inte rapporteras i FLEX, men också att området inte alltid prioriteras i önskvärd omfattning. Gävle Energi uppnår i nuläget målet om 40 timmar kompetensutveckling per medarbetare och år. Det kan finnas anledning att överväga om detta målvärde fortsatt är ändamålsenligt, eller om det behöver höjas

Målvärdena för Medarbetar- och ledarskapsindex och Antal mottagna sommarjobbare nås.

Bolaget har under perioden tagit emot fem praktikanter och ett examensarbete. Prognosen är att målvärdet för praktikplatser nås fullt ut och för examensarbeten nås det delvis.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Arbetsmiljöindex	78	◆	81		◆
Jämix/attraktivt arbetsgivarindex	152	◆	> 154		●
Medarbetar- och ledarskapsindex	87	●	82		●
Antal sommarjobbare	12	●	10		●
Praktikplatser	5	●	10		●
Examensarbeten	1	◆	3		◆

1. Mäts via &Frankly. Att mäta arbetsmiljöindex är ett sätt att systematiskt följa upp hur medarbetarna upplever sin arbetsmiljö
2. Mäts via Nyckeltalsinstitutets Attraktiv arbetsgivare och Jämix.
3. Mäts via &Frankly. Medarbetar- och ledarskapsindex mäts för att få en strukturerad och kvantitativ bild av hur medarbetarna upplever sin arbetsmiljö, ledarskap, kultur och möjligheter till utveckling.

2.2.2 Säkerhet



Bolagets verksamhet

Bolaget uppvisar en fortsatt god säkerhetskultur enligt den senaste genomförda mätningen. En väl utvecklad säkerhetskultur utgör en central förutsättning för ett långsiktigt hållbart och effektivt arbete inom säkerhet och arbetsmiljö. Den omfattar hur organisationen agerar, fattar beslut och samverkar i frågor som rör säkerhet och arbetsmiljö i den dagliga verksamheten.

Säker och trygg är ett av bolagets prioriterade fokusområden för 2026. Under året har arbetet särskilt inriktats på att stärka IT-säkerhet, fysisk säkerhet, psykologisk trygghet samt beredskap.

Exempel på genomförda aktiviteter:

- Beslut om inköp av koncerngemensamt beredskapsmaterial, samt uppstart av genomförandeprojekt för beredskapsmaterial och lagerstyrning.
- Planering och genomförande av Säkerhetsdagarna, ett uppskattat arrangemang som mottog positiv respons och bidrog till ökad medvetenhet och engagemang i säkerhetsfrågor inom organisationen.
- Installation av nytt datacenter

Analys av indikatorerna

Kvittensen på att riskanalysen är uppdaterad är att man bokat möte med säkerhetsansvarig där man presenterat sitt material och framdrift. I annat fall kan verksamheten inte markera "grönt" i sin verksamhetsrapport. Tillvägagångssättet är inte fullt ut kommuniserat i verksamheten. Det är endast en avdelning (av 20) som har arbetat så. Fördelen med dessa sittningar är att kalibrering och överföring/spridning av medvetenhet kring risker mellan avdelningar även görs.

Fyra scenarioövningar är inbokade med krisledningen, men den första som var inplanerad ställdes in så ingen av årets fyra övningar är ännu genomförda.

Inga säkerhetsutbildningar har publicerats/anordnats för medarbetarna under perioden.

Under tertial 1 så har 41 händelser rapporteras i ENIA:











Riskobservationer - 31

Tillbud - 6

Olyckor - 4

Att en stor andel av de rapporterade händelserna utgörs av riskobservationer visar på ett väl fungerande och förebyggande arbetsmiljöarbete. Medarbetare uppmärksammar och rapporterar risker i ett tidigt skede, vilket gör det möjligt att vidta åtgärder innan tillbud eller olyckor inträffar. Detta ligger i linje med den så kallade sundare triangeln, där fokus på tidig rapportering bidrar till att minska antalet allvarigare händelser och stärka säkerhetskulturen på arbetsplatsen. Vi rör oss mot en mer sund triangel, men i ett önskat längre skulle ha färre tillbud och olyckor.

Mätning av antal genomförda krisövningar har inte genomförts per 2026-04-30, dock ligger flera initiativ under planering. Flera verksamheter har genomfört/ska genomföra samma krisövningar som krisledningen gjorde förra året.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Uppdaterade riskanalyser för alla avdelningar	5 %		100 %		
Antal genomförda scenarioövningar i krisledning, fokus beredskap och kontinuitet	0 st		4 st		
Andel av personalen som genomfört aktuella säkerhetsutbildningar			100 %	Ok	
Antal olyckor i relation till antalet observationer	13 :100		1:100		
Antal genomförda krisövningar i verksamheten			50	Mindre avvikelse	

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

4. Olyckor och observationer rapporterade i systemstödet Enia

2.2.3 Kundtillväxt



Bolagets verksamheter

Gävle Energi arbetar strategiskt för att stärka kundtillväxten genom att utveckla både erbjudanden och kundrelationer i linje med förändrade behov hos kunder och medborgare. En central del i detta arbete är att vidareutveckla kommunikationen med fokus på en öppen, enkel och transparent dialog där kunden står i centrum.

Digitalisering och automatisering har under året fortsatt vara viktiga verktyg för att effektivisera kundprocesser och förenkla ärendehantering och kundkontakter. I kombination med kommunikationskonceptet *Energi på rätt sak* och ett ökat fokus på säkerhet skapas förbättrade kundupplevelser, vilket stärker förutsättningarna för att attrahera och behålla kunder.

Bolaget arbetar aktivt med kunddriven tjänsteutveckling för att möta efterfrågan och öka konkurrenskraften, både för privatkunder och för det lokala näringslivet. Ett särskilt tillväxtteam har etablerats i enlighet med den strategiska planen, med uppdrag att utveckla nya produkter och tjänster utöver den löpande verksamheten. Detta skapar en tydlig struktur för innovation och tillväxt, vilket bidrar till att bredda bolagets erbjudande och nå nya kundsegment.

Under året har arbetet fortsatt med ett flertal långsiktiga initiativ som syftar till att stärka bolagets attraktionskraft och därigenom bidra till ökad kundtillväxt. Fokus har legat på att utveckla en mer sammanhållen och effektiv kommunikation, samt förbättrad intern samordning mellan berörda funktioner. Årets kampanjer har planerats. Kampanjerna tar avstamp i koncepten *Lokala vinster* och *Experterna förklarar*, och kompletteras med en större hållbarhets- och varumärkeskampanj med start den 1 juni. Insatserna syftar till att öka kännedomen om bolagets erbjudande och stärka positionen på marknaden.







Parallellt har arbetet med att ta fram en ny strategi för sociala medier initierats. Strategin syftar till att skapa tydligare prioriteringar, ökad genomslagskraft och en mer enhetlig tonalitet i bolagets digitala kanaler, vilket bedöms bidra positivt till både nykundsförvärv och långsiktig kundrelation.

Analys av indikatorerna

Målvärdet för avbrottsavisering nås. Utfallet avser avbrott i det egna nätet. Utveckling pågår för att även få avisering från överliggande nät (Vattenfall och Ellevio).

NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) för privatpersoner har redovisats. Resultatet når inte upp till målvärdet. Målvärdet är högt satt, men resultatet är fortfarande högt jämfört med branschen.

Utfallet för antal kundavtal når inte upp till målvärdet. Det finns en liten minskning inom Elhandel och GävleNet, men en ökning inom Energitjänsters produkt Laddkort.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Avbrottsavisering opplanerade avbrott	100 %		100 % av berörda kunder ska aviseras inom 10 min		
NKI: Nöjd KundIndex	66,3		70,3		
Antal kundavtal	130 337		130 700		

1. Tid från avbrott tills dess att kunderna aviseras.

2. Mäts via kundundersökning

3. Totalt antal kundavtal (för GävleNet antal aktiva portar). Mäts i BFUS/NetAdmin. Mätmetod har bytts mellan år 2025 och 2026.

2.2.4 Uppnå ägarens krav



Bolagets verksamheter

Gävle Energi arbetar aktivt för att uppfylla ägarens krav genom att kombinera affärsmässighet med samhällsnytta och långsiktig hållbar utveckling. Genom ett högt engagemang och

omfattande samverkan med externa aktörer driver bolaget utvecklingen inom energi- och klimatfrågor. Detta bidrar till koncernnytta i form av stabil lönsamhet, ökad konkurrenskraft samt ett mer hållbart samhälle, vilket skapar värde för såväl bolaget som kunder, leverantörer och Gävle kommun.

Bolagets deltagande i branschöverskridande forum, särskilt i frågor kopplade till effekt och energiförsörjning, är en viktig del av detta arbete. Inom ramen för Gävle Klimatavtal har bolaget även genomfört riktade utbildningsinsatser för näringslivet, vilket stärker kunskapsnivån i regionen och positionerar Gävle Energi som en ledande aktör inom området. Dessa insatser bidrar till ökat förtroende, starkare varumärke och fördjupade kundrelationer.

Samverkan sker både med det privata näringslivet och med Gävle kommun och övriga kommunala bolag, vilket stärker helhetsperspektivet och möjliggör effektiva gemensamma lösningar i linje med ägarens intentioner.

En central del i att uppfylla ägarens krav är att säkerställa hög leveranssäkerhet och tillförlitlighet i energisystemen. Genom ett kontinuerligt utvecklingsarbete inom drift och underhåll skapas trygghet för kunderna samtidigt som kommunens attraktionskraft stärks. Att möta kundernas behov med hög kvalitet och stabil leverans är därmed en nyckelfaktor i att leverera enligt ägarens förväntningar.









Sammantaget bedöms bolaget ha en god måluppfyllelse, där kombinationen av samverkan, kompetens och leveransförmåga bidrar till att uppnå ägarens krav på både affärsnytta och samhällsutveckling.

Analys av indikatorerna

Medelavbrottstiden för elnät har överstigit målvärdet på helår. Stormen Johannes påverkade medelavbrottstiden stort under inledningen av året.

Tillgängligheten till Internet har under perioden varit 100 procent.

Utfallet för de årliga nationella jämförelsen av elnäts- och fjärrvärmepriser redovisas senare under året.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Medelavbrottstid minuter/kund, Elnät, årsvärde	25,6 min/kund		< 21 min/kund		
Tillgänglighet internet	100 %		99,999 %		
Nils Holgersson fjärrvärme			25	Ok	
Nils Holgersson elnät			50	Ok	

1. Ett mått på tillförlitligheten i elnätet, som visar den genomsnittliga tid det tar för en kund att uppleva ett avbrott under ett år. Avser endast oplanerade avbrott.

3 och 4. Årlig nationell jämförelse av fjärrvärme och elnätspriser för standardfastigheter

2.2.5 Hållbart - socialt, ekonomiskt och miljömässigt



Bolagets verksamheter

Gävle Energi arbetar systematiskt för att bidra till en hållbar samhällsutveckling genom insatser inom sociala, ekonomiska och miljömässiga områden.

Miljömässig hållbarhet

Bolagets verksamhet bidrar aktivt till omställningen mot ett mer hållbart energisystem. Genom samverkan med andra aktörer verkar Gävle Energi för att minska användningen av fossila

bränslen och öka andelen förnybar energi. Ett uttalat mål är att bidra till en ökad produktion av förnybar energi i regionen.

Deltagande i regionala och nationella miljö- och klimatprogram, samt engagemanget i Gävle klimatavtal och dess klimathandlingsplan, stärker bolagets arbete i omställningen. Miljö- och klimatkrav skapar även nya möjligheter till innovation och utveckling av hållbara energilösningar.

Ekonomisk hållbarhet

Genom att kombinera affärsutveckling med hållbarhetsmål skapar Gävle Energi långsiktigt värde. Bolaget utvecklar energitjänster som hjälper kunder att minska sin klimatpåverkan och samtidigt öka sin energieffektivitet. Detta stärker både kundnytta och konkurrenskraft.







Samarbetet med näringslivet i regionen bidrar till utveckling av nya marknader och affärsmodeller, vilket skapar förutsättningar för hållbar tillväxt och regional utveckling.

Analys av indikatorerna

Ingen övergripande mätning har gjorts av indikatorn Miljö- och tillståndskhecklista. Verksamheterna rapporterar att projekt som startas under året ska ha denna checklista med i projektdokumentationen, vilket kommer att följas upp under året.

Utfallet för andel förnybart bränsle uppgår till 81,3 procent, vilket är lägre än målvärdet. Avvikelsen bedöms främst bero på extraordinära händelser under året, framför allt arbetet i samband med stormen Johannes, där drift- och beredskapsinsatser har prioriterats och kan ha påverkat val av bränsle. Därutöver påverkas utfallet av tankningsförutsättningarna i Hofors, där fordonen i dagsläget tankas via en extern tanklösning kopplad till HoforsHus. I Hofors finns i dagsläget inget tankställe som erbjuder förnybar diesel såsom HVO. Detta har begränsat tillgången till förnybara bränslealternativ. Arbetet med att säkerställa bättre förutsättningar för att nå målnivån fortsätter.

Andel spillvärme mäts på helårsbasis, rapporteras efter årsskiftet.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Miljö- och tillståndskhecklista		100 %	Mindre avvikelse	
Andel förnybart bränsle i bolagets fordon	81,3 %	 93 %		
Andel spillvärme		45 %	Ok	

1. Alla relevanta bygg- och anläggningsprojekt ska ha en ifylld miljö- och tillståndskhecklista.
2. Mängd fossilt bränsle i förhållande till totala mängden bränsle i bolagets fordonsflotta.
3. Spillvärme / total produktion

2.3 Finansiella mål

2.3.1 Lönsamhet



Målanalys

Bolagets verksamheter

Gävle Energis lönsamhet bygger på ett långsiktigt och systematiskt arbete inom produktion, verksamhetsstyrning och kompetensförsörjning. En hög tillgänglighet i produktionsanläggningarna, i kombination med kostnadseffektiv drift, väl avvägda underhållsinsatser samt strategiska investeringar, utgör grunden för ett stabilt ekonomiskt resultat.

Utvecklingen av medarbetare och säkerställandet av rätt kompetens är avgörande

framgångsfaktorer för verksamheten. Genom att kontinuerligt stärka organisationens kompetens skapas förutsättningar för effektiva arbetssätt, hög kvalitet och god anpassningsförmåga till förändrade marknadsförutsättningar. Detta bidrar sammantaget till att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftiga tjänster med hög prisvärdhet.

Arbetet med att effektivisera och digitalisera processer fortgår och är en viktig del i att stärka bolagets produktivitet och kostnadskontroll. Genom kontinuerlig processutveckling i samtliga verksamheter skapas förutsättningar för ökad effektivitet och en långsiktigt hållbar lönsamhet.

Hög kvalitet i levererade produkter och tjänster är en självklar del av bolagets värdeskapande. Löpande uppföljningar och mätningar visar att kvaliteten i verksamheten är god och att processerna är effektiva. Under året har processutvecklingsarbetet haft ett särskilt fokus på att ytterligare förbättra och effektivisera utifrån kundperspektivet, vilket stärker både kundnöjdheten och bolagets ekonomiska resultat.

Analys av indikatorerna

Effektivitetsmålet visar kostnader (övriga kostnader, personalkostnader och kostnader för avskrivningar) i relation till antal avtal. Utfallet är något högre än målvärdet vilket beror på de extraordinära kostnaderna kopplade till stormen Johannes. Prognosen visar ett utfall på 3612:-/avtal vid årsskiftet.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Effektivitetsmål	3 996 kr/kundavtal	3 578 kr/kundavtal		Uppnås delvis

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.

Finansiella mål enligt ägardirektiv

	Utfall 2024	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Resultat efter finansiella poster	191,0	256,0	246,9	270,3	257,4	268,1	271,3
Soliditet	54,2	48,6	45,3	51,7	45,0	45,3	45,2
Avkastning på totalt kapital	5,4	8,0	7,3	7,4	7,4	7,5	7,6

2.5 Resultat och investeringar

2.5.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Omsättning	752,2	658,2	1 596,0	1 615,9	1 689,0
Personalkostnader	-87,0	-85,0	-248,3	-254,5	-251,0
Övriga kostnader	-419,3	-364,8	-940,5	-925,4	-981,8
Avskrivningar	-58,4	-53,9	-182,2	-166,0	-180,2
Andel intresseföretags resultat	12,0	25,0	48,7	20,5	22,2
Rörelseresultat	199,5	179,5	273,7	290,5	298,2
Finansnetto	-8,5	-9,2	-17,7	-27,0	-27,8
Minoritetsintresse	-7,0	-12,1	-16,2	-13,0	-13,1
Resultat efter finansiella poster	184,0	158,2	239,8	250,5	257,3
Investeringar, brutto (+)	60,1	96,7	333,3	249,7	252,5
Avgår erhållna investeringsbidrag (-)	0,0	-3,9	-38,3	0,0	0,0
Avgår försäljning av anläggningstillg. (-)	0,0	0,0	-19,8	-95,1	-75,0
Summa nettoinvesteringar	60,1	92,8	275,2	154,6	177,5

Kommentarer till resultaträkningen

Omsättningen överstiger budget för perioden. Januari–februari präglades av väsentligt kallare väder jämfört med både föregående år (+20,2 %) och ett normalår (+12,2 %). Detta, i kombination med en effektiv produktion, har bidragit till ett starkt resultat inom affärsområdet Kraft & Värme. Under mars–april har förhållandena varit de motsatta, med varmare temperaturer än normalåret. Detta har haft en negativ påverkan på resultatet, dock i begränsad omfattning då produktionsnivåerna är lägre under denna del av året.

Perioden har även kännetecknats av höga elpriser, vilket har ökat elhandelns omsättning med cirka 46 mnkr. Bruttoresultatet inom elhandeln är dock något lägre än budget.

Övriga kostnader understiger budget med 2,4 mnkr, främst hänförligt till lägre kostnader för förbruknings- och reparationsmaterial. Dessa kostnader bedöms öka något under kommande månader.

Personalkostnaderna ligger i linje med budget. Ett något lägre semesteruttag har medfört högre upplupna semesterlönekostnader, samtidigt som övriga personalkostnader är något lägre än budget för tertialet. Avskrivningarna överstiger budget med 3 mnkr, vilket förklaras av sent aktiverade investeringar. Prognosen för helåret kommer därför att justeras upp vad gäller avskrivningskostnader.

Resultatet från intresseföretag uppgår till +1,7 mnkr jämfört med budget, där Bomhus Energi bidragit positivt under årets inledande, gynnsamma produktionsmånader. Det bör noteras att Ekogas avyttrades vid årsskiftet och därmed inte ingår i 2026 års utfall.

Kassaflödet har utvecklats positivt till följd av periodens resultat, vilket medfört ett positivt finansnetto om 0,9 mnkr jämfört med budget.

Resultat per affärsområde (belopp i tkr)

AO GavleNet

Omsättning och resultat överstiger budget. De fasta intäkterna har ökat med 2 113 tkr.

AO Värme (Värme, kyla och Bionär)

Affärsområdet visar en stark inledning på året, där kalla månader initialt bidragit till ett förbättrat resultat. De varmare månaderna mars–april har dämpat utvecklingen något. Verksamheten inom Värme & Kyla har per 1 april överförts från Gävle Energi AB till Gävle Kraftvärme AB genom verksamhetsöverlåtelse.

Elhandel

Omsättningen överstiger budget med 46 300 tkr till följd av höga elpriser. Bruttomarginalen är något lägre än budget, medan kärnverksamheten i övrigt utvecklas i linje med budget. Eftersom betalning från kunder sker i efterskott påverkas finansnettot negativt vid höga elpriser.

AO Elnät

Verksamheten följer budget väl, med ett resultat som överstiger budget med 2 500 tkr. Arbete kopplat till efterdyningarna av stormen Johannes i slutet av 2025 har fortsatt, men har inte påverkat årets resultat då kostnader täcks av reserveringar från årsbokslutet 2025.

AO Energiproduktion

Affärsområdet har haft en stark start på året och överstiger budget med 17 500 tkr. Förbättrade rörliga intäkter samt möjligheten att nyttja höga elpriser har påverkat utfallet positivt. Verksamheten inom Värme & Kyla har per 1 april överförts från Gävle Energi AB till Gävle Kraftvärme AB genom verksamhetsöverlåtelse.

Resultat per affärsområde

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Elnät	42,5	34,9	74,4	96,7	88,1
Värme	66,2	53,3	65,0	116,2	66,2
GavleNet	11,2	9,5	27,3	27,1	26,5
Produktion	53,6	22,4	12,2	-0,4	44,6
Elhandel	5,8	5,5	18,7	13,8	15,1
Bionär	5,9	20,3	19,1	3,7	8,7
Resultat intresseföretag	12,0	25,0	48,7	16,9	22,2
Övrigt	-13,2	-12,7	-9,4	-27,1	-14,1
Summa resultat per affärsområde	184,0	158,2	256,0	246,9	257,3

2.5.2 För verksamheten viktiga nyckeltal

Företagsspecifika nyckeltal

Nyckeltal	Utfall 260430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Avkastning på eget kapital	10,0	15,4	16,2	14,3	16,4	16,6	16,8
Avkastning på totalt kapital	5,4	8,0	7,3	7,4	7,4	7,5	7,6
Soliditet	54,2	48,6	45,3	51,7	45,0	45,3	45,2

Företagsspecifika indikatorer							
Graddagar	104	88	100	101	100	100	100
Elpris kr/MWh	834	572	465	527	457	469	495
Leverans av fjärrvärme, GWh	495	907	1 000	1 004	1 000	1 000	1 000
Elproduktion Vattenkraft, GWh	24	41	45	44	45	45	45
Leverans av el, GWh	308	717	771	651	771	771	771

2.5.3 Uppföljning av investeringar

Nettoinvesteringar per affärsområde

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Elnät	24,2	32,5	116,3	90,0	82,0
Värme	10,2	37,5	77,8	61,6	61,6
GävleNet	5,5	13,7	39,9	15,9	15,9
Energiproduktion	12,5	3,9	25,8	52,0	52,0
Kyla	2,3	0,7	2,0	5,0	5,0
Bionär	0,5	0,4	2,1	4,8	5,0
Transitledning till Sandviken	0,0	0,0	53,6	0,0	0,0
Finansiella investeringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övrigt	4,9	8,0	15,8	20,4	17,2
Erhållna investeringsbidrag	0,0	-3,9	-38,3	-95,1	-75,0
Erhållna försäljningsintäkter anläggningstillg	0,0	0,0	-19,8	0,0	0,0
varav ledningsomläggning	0,0	0,0	0,2	13,2	1,0
Summa	60,1	92,8	275,2	154,6	163,7

Kommentarer till investeringsverksamhet

Utfall 60,1 mnkr budget 154,6 mnkr, årsprognos 163,7 mnkr.

De flesta affärsområden lämnar en i princip oförändrad årsprognos jämfört med budget. Den största förändringen mellan budget och prognos finns i projektet Ledningsomläggning (inom Elnät, Fjärrvärme och GävleNet) där politiska beslut på nationell nivå har påverkat arbetet under året och således även prognosen.

Försäljning av 30 procent av transitledning till Sandviken kommer eventuellt att genomföras under året. Avtalsförhandlingar pågår, belopp satt till 75 mnkr, budgeterat 95,1 mnkr.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 260430	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Elektron	137,4	138,8	143,0	143,0
Summa	137,4	138,8	143,0	143,0

Projekt Elektron, ny fördelningsstation, löper på enligt plan och lämnar en något lägre prognos än budget. Projektet är klart innan sommaren.

Avslutade investeringar över 25 miljoner

Objekt, (mnkr)	Upparbetat 260430	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Total				

2.6 Förväntad utveckling

Energibranschen är en bransch i kraftig förändring, därför är det viktigt med systematisk omvärldsbevakning i samverkan med näringsliv, både inom och utanför energibranschen, Högskolan i Gävle och kunder.

I takt med alltmer förnybar elproduktion i det svenska elsystemet och i koncernens produktion bedöms de föränderliga elpriserna att bestå, vilket i sin tur kräver beaktande i strategier och balansering av de risker som uppstår. Utvecklingen för kostnader, allt från trädbränslen och material via räntekostnader till entreprenader och transporter, är utmanande vilket medför att det finns risk för mindre stabila resultat i branschen än tidigare.

Osäkerhet kring förändrade lagkrav och regleringar är också något som verksamheten behöver beakta och balansera.

När omvärldsförändringarna sker i en snabb takt är det en styrka att Gävle Energi i grunden har en sund och välfungerande verksamhet som har goda förutsättningar att hantera förändringar och utvecklas utifrån förändrade förutsättningar.

3 AB Gavlegårdarna

3.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Gavlegårdarnas digitaliseringsresa har pågått under en längre tid och successivt intensifierats. Den övergripande inriktningen är att använda digitalisering och ny teknik för att stärka hyresgästupplevelsen. Arbetet omfattar såväl förbättrad tillgång till data och information om fastighetsbeståndet – vilket skapar bättre förutsättningar för en effektiv drift, skötsel och underhåll – som utvecklade möjligheter till analys och beslutsfattande i frågor som direkt påverkar hyresgästernas boende- och livsmiljö.

Under årets första tertial har ett nytt ärendehanteringssystem implementerats, vilket utgör en viktig milstolpe i digitaliseringsarbetet. Systemet skapar förbättrade förutsättningar för medarbetarna att hantera ärenden mer effektivt, med ökad kvalitet och förbättrad återkoppling till hyresgästerna. Vidare har ett systemstöd för underhållsplanering införts, vilket möjliggör ett mer långsiktigt, strukturerat och strategiskt arbetssätt. Genom detta skapas förutsättningar för ett mer proaktivt underhåll, med minskad risk för akuta och kostnadsdrivande åtgärder samt en långsiktigt stärkt värdeutveckling i fastighetsbeståndet.

Under perioden har Gavlegårdarnas arbete inom stadsutvecklingsprojektet Godisfabriken uppmärksammas genom flera nomineringar och utmärkelser. De byggnader som bolaget uppfört inom området har nominerats till priser såsom Årets stadsbyggare och Gävle kommuns arkitekturpris och projektet har även tilldelats utmärkelsen Allmännyttans bästa bygge.

Uppmärksamheten utgör en tydlig bekräftelse på det arbete som genomförts inom hållbart byggande, arkitektonisk kvalitet och utvecklingen av attraktiva och levande stadsmiljöer. Den speglar också bolagets ambition att bidra till stadsutveckling med höga kvalitetskrav, där sociala, miljömässiga och estetiska värden samspelar.

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.

Under 2025 skrevs samarbetsavtal med *Mellansvenska Handelskammaren* - ett samarbete som går ut på att genom föreläsningar, arrangerade av *Mellansvenska Handelskammaren* på skolor i Gävle kommun, presentera den lokala arbetsmarknaden och dess möjligheter.

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 året 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. I den senast genomförda mätningen, hösten 2025, nådde resultatet inte riktigt upp till föregående års rekordnoteringar men låg väldigt nära föregående års resultat i undersökningens dimensioner; *Trovärdighet, Respekt, Rättvisa, Stolthet och Kamratskap*. För påståendet *Allt sammantaget är Gavlegårdarna en mycket bra arbetsplats* svarade 91% av medarbetarna positivt.

Resultatet av 2025 års medarbetarundersökning har behandlats i bolagets ledningsgrupp och mätresultaten, nedbrutet på respektive enhet/avdelning/grupp, har distribuerats till cheferna i linjeorganisationen. Åtgärdsplaner för att arbeta vidare med delar där förbättringspotential konstaterats har utformats för att behålla och ge möjligheter till måluppfyllelse även för 2026.

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 tre.

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 skapar livskvalitet över tid.

För att nå detta behöver invanda sätt att se på såväl hyresgäster som den egna verksamheten utmanas. Gavlegårdarna ska kunna forma relevanta, tvärfunktionella team som tillsammans arbetar kring enskilda uppgifter, större initiativ eller projekt utan att varje gång behöva förändra roller och befattningar. Vid oförutsedda händelser och kriser krävs dessutom en hög grad av flexibilitet för att snabbt kunna ställa om verksamheten.

Ett tillitsfullt förhållningssätt utgör en viktig möjliggörare i detta arbete. Genom att skapa förutsättningar för ansvarstagande, samarbete och handlingsutrymme i organisationen stärks förmågan att agera flexibelt och effektivt utifrån verksamhetens och hyresgästernas behov.

Bolagets förmåga till omställning diskuteras och utvärderas löpande. En flexibel och anpassningsbar organisation är avgörande för att möta nya krav, ta tillvara möjligheter och säkerställa ett effektivt resursutnyttjande. I detta arbete är det inte enbart den organisatoriska tillhörigheten som behöver ses över, utan även bemanning och kompetensutveckling, för att säkerställa rätt förutsättningar över tid.

Som ett led i detta genomförs under 2026 en översyn av kundcentrums organisatoriska tillhörighet.

3.2.4 Lätt att vara hyresgäst



Bolagets verksamhet

Gavlegårdarna verkar på en konkurrensutsatt hyresmarknad där hyresgästernas upplevelse av service, tillgänglighet och kvalitet är avgörande för bolagets långsiktiga konkurrenskraft. Jämförelser med andra hyresvärdar ställer krav på kontinuerlig utveckling av både leverans och arbetssätt.

För att säkerställa en positiv utveckling prioriterar bolaget åtgärder som stärker hyresgästernas förtroende och upplevda nytta. Det omfattar bland annat ökad kunskap om hyresgästernas behov och förväntningar samt förbättrad återkoppling i samband med ärendehantering. Inriktningen är att det ska vara enkelt att vara hyresgäst hos Gavlegårdarna, med målsättningen att varje kontakt med bolaget präglas av högt förtroende och god kvalitet.



Under årets första tertiäl har bolaget tagit avgörande steg i genomförandet av förflyttningen *Så löser vi ärenden i Gavlegårdarna*. Förberedelserna inför införandet av ett nytt ärendehanteringssystem har slutförts. Systemet bedöms vara en central möjliggörare för att stärka bolagets förmåga att hantera hyresgästernas ärenden effektivt, säkerställa transparens i processerna samt förbättra återkopplingen till hyresgäst. Detta utgör en viktig del i att öka kvaliteten i hyresgästresan och stärka förtroendet för bolaget.

Analys av indikatorerna

Indikatorn *Ta kunden på allvar* baseras på den årliga hyresgästundersökningen som genomförs under tertiäl två. Indikatorn utgörs av ett index som omfattar 13 frågor kopplade till bemötande, service och information.

Resultatet från föregående års mätning visar en fortsatt positiv utveckling och ligger tydligt över branschens genomsnitt. Trots detta uppnåddes inte det fastställda målvärdet. Den förbättring som noterats under de senaste åren, där indikatorn har ökat med flera procentenheter, indikerar dock att genomförda åtgärder haft avsedd effekt.

Sammantaget bedöms bolaget vara på rätt väg i arbetet med att stärka hyresgästernas upplevelse. Mot bakgrund av att utfallet redan ligger på en nivå som överstiger branschsnittet bedöms målvärdet vara fortsatt utmanande. De pågående insatserna skapar samtidigt goda förutsättningar för en långsiktigt positiv utveckling.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Ta kunden på allvar		88 %		

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

3.2.5 Attraktiv avtalspart som främjar Sund konkurrens



Bolagets verksamhet

Gavlegårdarna verkar i en roll där bolaget, genom sina affärsrelationer och upphandlingar, har ett ansvar att bidra till en väl fungerande marknad präglad av sund konkurrens. Att uppfattas som en attraktiv och professionell avtalspart är en central förutsättning för att säkerställa god tillgång till kvalificerade leverantörer, hög kvalitet i leveranser samt kostnadseffektivitet i verksamheten.

Bolaget bedriver ett systematiskt arbete med att utveckla upphandlings- och inköpsprocesserna i syfte att skapa tydlighet, förutsägbarhet och likabehandling för leverantörer. Arbetet omfattar såväl kravställning och uppföljning som dialog och återkoppling i samband med genomförda upphandlingar. Genom ökad transparens och mer strukturerade arbetssätt stärks förtroendet för bolaget som beställare, samtidigt som risken för osund konkurrens minskar.

Under perioden har särskilt fokus lagts på att vidareutveckla arbetssätt kopplade till avtalsuppföljning och leverantörsdialog. Detta bidrar till att säkerställa efterlevnad av ingångna avtal, identifiera förbättringsområden samt skapa förutsättningar för långsiktiga och väl fungerande leverantörsrelationer. Arbetet stärker därmed bolagets förmåga att agera affärsmässigt, konsekvent och långsiktigt i relation till marknaden.

Vidare har arbetet mot arbetslivskriminalitet intensifierats. Insatserna bidrar till att säkerställa rättvisa arbetsvillkor samt motverka osund konkurrens, regelöverträdelser och organiserad brottslighet inom leverantörsledet.

Sammantaget bedöms de genomförda åtgärderna stärka Gavlegårdarnas position som en attraktiv och ansvarsfull avtalspart. Detta skapar goda förutsättningar för ökad konkurrens, bättre affärer och en effektiv användning av bolagets resurser, i enlighet med ägarens intentioner.

Analys av indikatorerna

Indikatorn Nöjd upphandlingsindex mäter leverantörernas upplevelse av kommunen som avtalspart och omfattar hela kommunkoncernen, inklusive Gavlegårdarna. Utfallet ger därmed en samlad bild av hur upphandlingar och affärsrelationer uppfattas av marknaden.

Utfallet når inte det fastställda målvärdet, vilket indikerar ett fortsatt utvecklingsbehov. Eftersom resultatet avser hela kommunkoncernen kan Gavlegårdarnas specifika bidrag inte särskiljas, vilket begränsar möjligheten att följa bolagets egen måluppfyllelse.

Under perioden har Gavlegårdarna fortsatt att utveckla arbetssätt inom upphandling och avtalsuppföljning med fokus på tydlighet, transparens och likabehandling. Detta bedöms bidra till ökat förtroende hos leverantörer och ha en positiv påverkan på det samlade utfallet, även om effekten inte kan isoleras.

Sammantaget bedöms genomförda åtgärder skapa förutsättningar för förbättrad måluppfyllelse över tid. För att stärka styrningen kan det finnas behov av kompletterande uppföljning på bolagsnivå

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Nöjd upphandlingsindex	66	70		

Indikatorn är hämtad från den Insikt undersökning som SKR genomför där Nöjd upphandlingsindex utgör en del av helhetsbedömningen av kommunens företagsklimat och affärsmässighet. Eftersom mätningen görs på kommunnivå sammanfattar resultatet upplevelsen av hela kommunkoncernen, inte enbart enskilda bolag som AB Gavlegårdarna.

3.2.6 Ett tryggare Gävle



Bolagets verksamhet

Trygghet i boendet är en grundläggande förutsättning för attraktiva och hållbara bostadsområden. Gavlegårdarna har därför en central roll i att skapa och upprätthålla trygga boendemiljöer, med inriktningen att alla ska kunna känna sig trygga där de bor. Välskötta

fastigheter och utemiljöer bidrar till ökad trivsel, minskad skadegörelse och en stärkt upplevd trygghet. Hyresgäster som upplever trygghet och stolthet i sitt boende bidrar samtidigt positivt till områdets utveckling.

Som en del av detta arbete har tre grundläggande principer etablerats: *Närvaro, Rent och snyggt* samt *Trygga källarutrymmen*. Dessa principer vägleder bolagets samlade trygghetsarbete och omfattar såväl konkreta åtgärder i den fysiska miljön som insatser för att stärka den upplevda tryggheten i bostadsområdena.



En viktig förutsättning för ett framgångsrikt trygghetsarbete är en väl fungerande dialog med hyresgästerna. Under föregående år har ett uppdaterat boinflytandeavtal tecknats med Hyresgästföreningen, vilket tydliggör formerna för inflytande på olika nivåer i förvaltningen. Parallellt har ett förflyttningsuppdrag genomförts med fokus på att utveckla arbetssätt som säkerställer att boinflytandet, inklusive det nya avtalet, får ett effektivt genomslag i verksamheten. De framtagna arbetssätten kommer att implementeras under året och bedöms bidra till en förstärkt effekt i trygghetsarbetet.

Analys av indikatorerna

Gavlegårdarna följer löpande utvecklingen av den upplevda tryggheten i bostadsområdena genom den årliga hyresgästundersökningen som genomförs under tertial två.

Resultatet från den senaste mätningen visar att hyresgästernas upplevda trygghet fortsatt är på en hög nivå och har förbättrats något jämfört med föregående år. Utfallet indikerar att genomförda åtgärder inom trygghetsområdet har haft avsedd effekt.

Bedömningen är att det finns goda förutsättningar att ytterligare stärka resultatet. Det pågående arbetet, i kombination med implementeringen av utvecklade arbetssätt för boinflytande och fortsatt fokus på de prioriterade trygghetsprinciperna, förväntas bidra till en fortsatt positiv utveckling under 2026.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Trygghet		80 %		

Indikatorn är hämtad från den årliga hyresgästundersökningen som genomförs under tertial två.

3.2.7 Fler levande stadsdelar



Bolagets verksamhet

Gavlegårdarnas insatser för att utveckla hus och boendemiljöer utgår från vad som skapar mervärde för hyresgästerna och vad som bidrar till attraktiva stadsdelar över tid. Beslut fattas på faktabaserade grunder och i dialog med hyresgäster, näringsliv, föreningsliv och andra relevanta aktörer.

Förflyttningen mot att skapa levande stadsdelar handlar i högre utsträckning om att ta tillvara och utveckla mötesplatser i hus, kvarter och bostadsområden. Genom dialog och samverkan undersöks hur livsmiljön kan stärkas, oavsett om det gäller en fotbollsplan, ett kontorshotell eller ett bageri. Ambitionen är att alla ska ha nära till det som bidrar till livskvalitet.

I färdplanen *Fler levande stadsdelar* finns två förflyttningsuppdrag för året. Det första, *Ökat nyttjande av lokaler*, syftar till att öka användningen av lokaler i stadsdelarna och därigenom bidra till mer levande miljöer. Uppdraget ska stärka arbetet med uthyrning på en utmanande lokalhyresmarknad och kan innefatta omställning av lokaler, identifiering av nya målgrupper eller alternativa användningsområden som även gynnar övriga hyresgäster i området.

Det andra uppdraget, *Utgångspunkter för nästa "Nordost-projekt"*, syftar till att pröva möjligheten att tillämpa erfarenheter från utvecklingsarbetet i Nordost i en annan stadsdel, med anpassning till lokala förutsättningar och med en mer kostnadseffektiv ansats. Arbetet inleds i mindre skala genom en fördjupad genomgång av befintlig kunskap och dokumentation, med möjlighet att därefter skala upp till ett mer omfattande uppdrag där en specifik stadsdel eller ett



bostadsområde väljs ut för vidare insatser

Analys av indikatorerna

AB Gavlegårdarnas bostadssociala projekt och aktiviteter utgör centrala kontaktytor för dialog kring hur stadsdelar kan utvecklas till levande och långsiktigt hållbara miljöer. Indikatorn som följer upp antalet deltagare ger därmed en viktig indikation på i vilken grad bolaget når ut och skapar engagemang i de sammanhang där dialog och samverkan är avgörande.

Utfallet för 2025 visar att antalet deltagare överträffade det uppställda målet, vilket tyder på att de insatser som genomförts varit relevanta och attraktiva för målgrupperna. Det indikerar också en god förmåga att etablera närvaro och bygga relationer i stadsdelarna, vilket är en viktig förutsättning för att uppnå långsiktiga effekter i form av ökad trivsel, trygghet och delaktighet.

Mot bakgrund av det positiva utfallet har målvärdet för 2026 justerats upp till 10 000 deltagare. Bedömningen är att detta är realistiskt givet nuvarande arbetssätt, samtidigt som det förutsätter att insatserna fortsatt utvecklas för att möta lokala behov och stärka kvaliteten i genomförandet.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal deltagare i bostadssociala projekt		10 000		

Indikatorn är vald med utgångspunkten att deltagande i bostadssociala projekt visar på engagemang och intresse för de samarbeten som finns etablerade mellan AB Gavlegårdarna och föreningslivet i Gävle stadsdelar

3.2.8 Lätt att få en bostad



Bolagets verksamheter

Gavlegårdarna verkar för ökad rörlighet på bostadsmarknaden utifrån att människors behov förändras över tid. Genom att möjliggöra flyttkedjor bidrar bolaget till att fler bostäder blir tillgängliga, samtidigt som attraktiviteten som hyresvärd stärks. Bolaget utgör även ett centralt verktyg i Gävle kommuns arbete med en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning.

Under perioden har arbetet med att utveckla flera vägar till bostad fortsatt, med målsättningen att skapa en bostadskö som präglas av god rörlighet och tillgänglighet.

Parallellt bedrivs utvecklingsinitiativ inom uthyrningsverksamheten. Dessa omfattar vidareutveckling av köpoängssystemet, anpassning av kontraktstyper till olika boendeformer samt andra uthyrningsfrämjande åtgärder i syfte att stärka efterfrågan och öka bolagets attraktivitet.

Marknadsläget har under de senaste åren präglats av en förändrad balans mellan utbud och efterfrågan, där tillgången på hyresbostäder har ökat. Det är därmed i dag lägre att få en hyresbostad i Gävle jämfört med tidigare år. Mot denna bakgrund har åtgärder vidtagits för att anpassa verksamheten till rådande marknadsförutsättningar.



Analys av indikatorerna

Den indikator som används för att följa upp Gavlegårdarnas ambition att vara det självklara valet av hyresvärd i Gävle hämtas från den årliga hyresgästundersökningen som genomförs under tertial två. Indikatorn mäter i vilken utsträckning bolagets hyresgäster kan rekommendera Gavlegårdarna som hyresvärd till andra.

Såväl tidigare mätningar som resultatet från föregående år visar att en stor andel av hyresgästerna är positiva till att rekommendera Gavlegårdarna. Utfallet förra året innebar en ökning jämfört med året innan och överstiger med god marginal branschens genomsnitt, men når trots detta inte upp till det uppsatta målvärdet.

Det höga utgångsläget innebär samtidigt att ytterligare förbättringar blir mer utmanande att uppnå, då en redan stor andel nöjda hyresgäster begränsar utrymmet för fortsatt ökning. I

denna typ av mätningar tenderar förändringstakten att avta på högre nivåer, vilket behöver beaktas vid tolkning av resultatet och vid uppföljning av måluppfyllelse.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Hyresgäster som kan rekommendera ABG som hyresvärd		88 %		

Indikatorn är hämtad från den årliga hyresgästundersökningen som genomförs under tertial två.

3.2.9 Nya sätt att bo



Bolagets verksamheter

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



Om Gavlegårdarna på ett hållbart sätt förmår omvandla lägenheter i det befintliga beståndet till större bostäder för större familjer, innebär det ett steg i riktning mot målsättningarna inom *Nya sätt att bo*. Detsamma gäller om bolaget lyckas utveckla funktioner i gemensamma ytor som möjliggör delning och återbruk av saker eller skapar utrymme för mötesplatser och arbetsplatser för distansarbete. Ambitionen är att alla ska ha möjlighet att välja det boende 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 2026 tas nästa steg för Gävles första *Sällsksboende* där människor av olika generationer får möjlighet att bo själv tillsammans med andra.

Som en del av det pågående arbetet med omställning av studentbostadsbeståndet har möjligheten identifierats att pröva omvandling av flera mindre studentlägenheter till färre men större bostäder. Syftet med denna åtgärd är att skapa ett utbud av större lägenheter med en hyresnivå som är attraktiv och efterfrågad av större hushåll. Initiativet bedöms kunna bidra till en bättre anpassning av bostadsbeståndet utifrån rådande marknadsförutsättningar och efterfrågemönster, samtidigt som det stärker bolagets förmåga att möta olika målgruppers behov. Åtgärden är i nuläget föremål för prövning och utvärdering inom ramen för den övergripande utvecklingen av beståndet.

Analys av indikatorerna

Den indikator som används för att följa upp Gavlegårdarnas ambition att vara innovativa och nytänkande i förvaltningen och utvecklingen av bolagets boendemiljöer baseras på den årliga hyresgästundersökning som genomförs under tertial två. Indikatorn avser att mäta i vilken utsträckning hyresgästerna upplever sitt boende som attraktivt. Det fastställda målvärdet är ambitiöst, samtidigt som ett flertal insatser genomförs i syfte att stärka boendemiljöernas attraktivitet. Utfallet förra året visar en viss förbättring jämfört med föregående år och ligger fortsatt tydligt över branschens genomsnitt. Trots detta uppnås inte det uppsatta målvärdet. Det höga utgångsläget innebär samtidigt att ytterligare förbättringar blir mer utmanande att uppnå, då en redan stor andel nöjda hyresgäster begränsar utrymmet för fortsatt ökning. I denna typ av mätningar tenderar förändringstakten att avta på högre nivåer, vilket behöver beaktas vid tolkning av resultatet och vid uppföljning av måluppfyllelse.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Attraktivitet		88 %		

3.2.10 Digitalisering



Digitala lösningar är idag en självklar del av människors vardag, och förväntningarna på tillgängliga, användarvänliga och effektiva tjänster ökar kontinuerligt. Gavlegårdarnas nuvarande och framtida hyresgäster möter i andra sammanhang digitala tjänster med hög kvalitet och enkelhet, vilket också påverkar deras förväntningar på bolaget.

Gavlegårdarnas digitaliseringsresa har pågått under en längre tid och har successivt intensifierats. Den övergripande inriktningen är att använda digitalisering och ny teknik för att stärka hyresgästupplevelsen. Arbetet omfattar såväl förbättrad tillgång till data och information om fastighetsbeståndet – vilket skapar bättre förutsättningar för effektiv drift, skötsel och underhåll – som utvecklade möjligheter till analys och beslutsfattande i frågor som direkt påverkar hyresgästernas boende- och livsmiljö.

Som en del i detta har bolaget även stärkt sina förutsättningar inom Business Intelligence (BI). Genom ökade möjligheter till datainsamling, bearbetning och visualisering skapas förbättrade analysmöjligheter och ett mer träffsäkert beslutsunderlag. Detta bidrar till ökad transparens, bättre uppföljning och mer datadrivna prioriteringar i verksamheten.

I slutet av 2025 nådde bolagets fastighetsdatasystem Xpand slutet av sin livscykel. Systemleverantörens beslut att upphöra med drift och support under 2026, vilket kommunicerades redan i slutet av 2023, har varit styrande för bolagets prioriteringar inom digitaliseringsområdet. Ett strukturerat arbete med att ersätta systemet har därför bedrivits, där utvecklingen av nya lösningar intensifierades under 2025. Detta har varit ett omfattande arbete som påverkat hela organisationen.

Under årets första tertial har ett nytt ärendehanteringssystem implementerats, vilket utgör en viktig milstolpe i digitaliseringsarbetet. Systemet ger medarbetarna bättre förutsättningar att hantera ärenden effektivt och med förbättrad återkoppling till hyresgästerna. Vidare har ett systemstöd för underhållsplanering införts, vilket möjliggör ett mer långsiktigt och strategiskt arbetssätt. Genom detta skapas förutsättningar för ett mer proaktivt underhåll, med minskad risk för akuta och kostnadsdrivande åtgärder samt en långsiktigt stärkt värdeutveckling i fastighetsbeståndet.

Bolagets vägval och prioriteringar inom digitaliseringsområdet utgår från hyresgästernas behov och följs upp inom ramen för den årliga färdplaneringen. Den ökade förändringstakten har samtidigt inneburit utmaningar, bland annat kopplat till leverantörers leveransförmåga, vilket har påverkat både tidplaner och resursplanering.

För att hantera dessa utmaningar genomfördes under hösten 2025 riktade åtgärder för att stärka styrning, struktur och uppföljning inom digitaliseringsarbetet samt minska leverantörsrelaterade risker. Dessa åtgärder har förbättrat förutsättningarna för genomförandet och bidragit till ökad stabilitet i arbetet, med stärkt kvalitet i såväl struktur som rapportering.

Sammantaget bedöms vidtagna åtgärder skapa goda förutsättningar för ett fortsatt framgångsrikt genomförande av bolagets digitala utveckling, med stärkt förmåga att möta hyresgästernas förväntningar och fatta välgrundade beslut

3.2.11 Ett grönare Gävle



Bolagets verksamhet

Gavlegårdarna fortsätter att utveckla och stärka den gröna strukturen i bostadsområdena genom riktade insatser, såsom plantering av blommor, buskar och träd. Arbetet syftar till att skapa attraktiva utemiljöer som främjar trivsel, rekreation och social samvaro, vilket i sin tur bidrar till ökad trygghet. Samtidigt bidrar insatserna till att stärka den biologiska mångfalden och

ekosystemens funktion.

Inriktningen är att skapa tillgängliga och väl gestaltade utemiljöer nära hyresgästerna, med ambitionen att alla ska ha tillgång till attraktiva gröna miljöer som uppmuntrar till vistelse och aktivitet. Utvecklingen av gröna miljöer och sammanhängande gröna stråk utgör samtidigt en integrerad del av den långsiktiga stadsdelsplaneringen och bidrar till att skapa robusta och hållbara bostadsområden.







Analys av indikatorerna

Uppföljningen av bolagets bidrag till ett grönare Gävle baseras dels på utvecklingen av grönytefaktor i beståndet, dels på hyresgästernas upplevelse av utemiljön. Tillsammans ger dessa indikatorer en samlad bild av både strukturella förutsättningar och upplevd kvalitet.

Målvärdet för grönytefaktor har justerats till en nivå som bättre speglar rådande förutsättningar. Utfallet är i hög grad beroende av möjligheterna att påverka utemiljöernas utformning i samband med ny- och ombyggnation, vilket innebär att utvecklingstakten kan variera över tid. Detta medför att indikatorn har en inneboende tröghet och främst speglar förändringar på längre sikt.

Hyresgästernas upplevelse av gårdar, närmiljö och skötsel av gröna ytor visar att Gavlegårdarna ligger i nivå med branschgenomsnittet avseende utformning, men under snittet när det gäller upplevd skötsel. Detta tyder på att genomförda investeringar i utformning i huvudsak ger önskad effekt, men att den löpande förvaltningen inte fullt ut motsvarar hyresgästernas förväntningar.

För att uppnå en varaktigt positiv utveckling krävs inte bara fortsatta satsningar på gröna miljöer, utan även ett ökat fokus på kvalitet och kontinuitet i skötsel och underhåll. De åtgärder som vidtagits, i kombination med utvecklade arbetssätt inom förvaltningen, bedöms skapa förutsättningar för att successivt förbättra både den faktiska och upplevda kvaliteten i utemiljöerna.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Grönytefaktor		+3 %		
Utformning av gård och närmiljö		84 %		
Skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor		80 %		

Indikatorn Grönytefaktor beskriver den procentuella ökningen av gröna ytor i beståndet i takt med att hårdgjorda ytor ställs om.

Övriga indikatorer är hämtade från den årliga hyresgästundersökningen som genomförs under tertial två.

3.2.12 Lätt att leva hållbart



Bolagets verksamhet

Gavlegårdarna har goda möjligheter att bidra till och underlätta för hyresgäster att leva klimathållbart. Bolaget ska ta en aktiv roll i att driva beteendeförändringar genom att tydligt visa att klimatutmaningen tas på allvar. Detta sker bland annat genom att utveckla livsmiljöer där hållbara livsval blir både möjliga och attraktiva för hyresgästerna. Parallellt behöver innovativa byggtkniska lösningar med fokus på energieffektivitet prövas och utvecklas.

Förutsättningarna för hållbara transportval stärks genom åtgärder som underlättar användning av klimatsmarta färdmedel. Samtidigt tydliggörs bolagets ställningstaganden avseende återbruk och återvinning i samband med nyproduktion och renovering. Den övergripande inriktningen är att alla kan och behöver bidra till en mer hållbar utveckling.

Inom ramen för färdplanen *Lätt att leva hållbart* har ett flertal förflyttningsuppdrag genomförts.

Dessa har omfattat utredningar och analyser inom områden såsom nollutsläppshus, återbruk, laddinfrastruktur och mobilitetslösningar. Arbetet har även innefattat insatser för att identifiera och främja beteendeförändringar samt att öka hyresgästernas medvetenhet om hållbarhetsfrågor.

Vidare har särskilt fokus lagts på att utveckla bolagets arbete med hållbarhetskrav i inköps- och upphandlingsprocesser. Möjligheterna att stärka dessa krav har analyserats i syfte att säkerställa att hållbarhetsperspektivet integreras i hela värdekedjan.







Begreppet cirkularitet har därutöver analyserats närmare. Arbetet har inneburit en översyn av om bolagets nuvarande förhållningssätt till miljömässig och social hållbarhet inom bostadsutveckling även är långsiktigt hållbart ur ett ekonomiskt perspektiv. Detta utgör en viktig del i att skapa balans mellan ekologiska, sociala och ekonomiska dimensioner av hållbar utveckling.

Analys av indikatorerna

Indikatorn *Möjlighet till källsortering* baseras på den årliga hyresgästundersökning som genomförs under tertial två. Utfallen har historiskt varit höga och överstiger branschens genomsnitt. Parallellt pågår ett flertal aktiviteter i syfte att ytterligare stärka förutsättningarna för källsortering, bland annat genom utveckling av miljörum, förbättrad information och ökad tillgänglighet. Sammantaget bedöms förutsättningarna vara goda för att närma sig det fastställda målvärdet.

Indikatorn för *omhändertagna grovsopor* baseras på uppföljning i den egna organisationen. Hanteringen av grovsopor är ett komplext område där utmaningarna till stor del är kopplade till beteendefrågor. Kvarlämnade grovsopor i allmänna utrymmen och i utemiljön medför både ökade kostnader och negativ påverkan på trivsel och trygghet. Insatser för att påverka beteenden, såsom riktad information, dialog och lokala åtgärder, genomförs löpande där problem uppstår. Samtidigt är förändringstakten ofta begränsad, då den förutsätter långsiktighet och kontinuitet. Trots att utvecklingen visar en minskning i mängden omhändertagna grovsopor är bedömningen att målvärdet inte fullt ut kommer att nås, vilket indikerar ett fortsatt behov av åtgärder som kombinerar både förebyggande insatser och effektiv hantering.

Indikatorn för *volym nyttjat råvatten och dagvatten för planteringar* baseras på uppgifter från den egna organisationen. Användningen av råvatten och uppsamlat dagvatten är ett etablerat och resurseffektivt arbetssätt som bidrar till att minska behovet av dricksvatten för bevattning. Bolagets dagvattenreservoarer fylls upp under våren och nyttjas därefter utifrån väder- och temperaturförhållanden under växtsäsongen. Arbetsmetoden är väl integrerad i den löpande förvaltningen och bidrar både till miljönytta och kostnadseffektivitet. Bedömningen är att målvärdet för nyttjad volym uppnås, vilket bekräftar att arbetssättet fungerar väl och har god effekt.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Möjlighet till källsortering		92 %		
Omhändertagna grovsopor		350 ton		
Volym nyttjat råvatten och dagvatten		3 000 m3		

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

3.3 Finansiella mål

3.3.1 Sund ekonomi



Målanalys

Bolagets verksamhet

Gavlegårdarnas ägardirektiv ställer tydliga krav på att bolaget ska bedriva en affärsmässig verksamhet med långsiktig ekonomisk stabilitet. Med hyresintäkter som huvudsaklig intäktskälla är det centralt att ekonomin hålls i balans, även i en omvärld där kostnadsutvecklingen påverkas av flera faktorer såsom konjunktur, samhällsutveckling, uthyrningsgrad, konkurrens på bostadsmarknaden, klimatförändringar och politiska beslut.

Gavlegårdarna ska samtidigt vara en attraktiv avtalspart för det lokala näringslivet, med höga ambitioner att uppfattas som en professionell och ansvarstagande beställare. Återkommande dialoger med entreprenörer och leverantörer utgör en viktig del i att stärka affärsrelationer och säkerställa kvalitet i leveranserna.

Bolaget har ett betydande underhållsbehov i fastighetsbeståndet, vilket ställer krav på en långsiktigt hållbar ekonomisk styrning. Att säkerställa ett värdeskapande underhåll är en central förutsättning för att bevara och utveckla fastigheternas funktion och värde över tid.




Analys av indikatorerna

De viktigaste ekonomiska nyckeltalen har följts upp och analyserats löpande mot fastställd budget. Tertiälvís rapporteras bland annat ekonomisk vakansgrad och soliditet, vilka utgör centrala indikatorer för att bedöma bolagets ekonomiska styrka och långsiktiga stabilitet.

Utvecklingen av ekonomisk vakansgrad visar en positiv trend, där ett aktivt arbete med att minska vakanskostnader haft en tydlig effekt. På kostnadssidan har ett brett arbete bedrivits inom organisationen för att säkerställa kostnadskontroll och effektiv resursanvändning i förhållande till budget.

Soliditeten bedöms ligga på en nivå som uppfyller målsättningen och ger förutsättningar för att hantera framtida investeringar och ekonomiska svängningar.

Sammantaget visar utfallet på en stabil ekonomisk utveckling, där genomförda åtgärder bidrar till att stärka bolagets motståndskraft och långsiktiga handlingsutrymme

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Soliditet	41,3 %	—	>38 %	Ok	 Uppnås
Avkastning på totalt kapital	3,2 %	—	3 %	Ok	 Uppnås
Ekonomisk vakansgrad	1,8 %	—	2 %	Ok	 Uppnås

3.4 Uppföljning av ägardirektiv

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

En viktig del i att uppfylla ägardirektivets krav är att ha en fastighetsstrategi som beaktar gällande bostadsförsörjningsprogram och det som är känt kring kommande efterfrågan på bostäder.

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. I snitt för åren 2021-2025 så hade Gavlegårdarna en avkastning på totalt kapital på 2,5% och en soliditet på 40% vilket innebär att ägardirektivets mål nåddes.

I jämförelse med branschen (allmännyttiga bostadsbolag) var motsvarande siffror för branschen 2,9% i avkastning på totalt kapital (2020-2024) och 33% i soliditet. (Källa: ekonomisk statistik)

Finansiella mål enligt ägardirektiv

	Utfall 260430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Resultat efter finansiella poster	34,2	108,9	100,0	119,0	100,0	100,0	100,0
Soliditet	41,2	40,9	40,0	40,0	39,0	38,0	37,0
Avkastning på totalt kapital	3,2	3,2	3,3	3,3	3,2	3,1	3,1

3.5 Resultat och investeringar

3.5.1 Resultaträkning ABG

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Omsättning	501,2	479,5	1 436,2	1 481,0	1 490,0
Personalkostnader	-61,0	-57,1	-170,9	-180,0	-180,0
Övriga kostnader	-307,5	-288,6	-821,6	-868,0	-868,0
Avskrivningar	-68,1	-65,3	-250,6	-228,0	-228,0
Rörelseresultat	64,6	68,5	193,1	205,0	214,0
Finansnetto	-30,4	-28,1	-84,2	-105,0	-95,0
Resultat efter finansiella poster	34,2	40,4	108,9	100,0	119,0
Investeringar (+)	45,6	30,0	271,1	459,0	459,0
Erhållna investeringsbidrag (-)	0	0	0	0	0
Avgår försäljningar (-)	-0,6	0	-19,3	0	0
Summa nettoinvesteringar	45,0	30,0	251,8	459,0	459,0

Resultat per affärsområde

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Ursprunglig verksamhet	29,0	33,8	87,0	90,0	108,0
Kommunala vht-lokalerna	5,2	6,5	21,9	10,0	11,0

Summa	34,2	40,3	108,9	100,0	119,0
-------	------	------	-------	-------	-------

Kommentarer till resultat och årsprognos

Kommentar Utfall 2026-04-30

Omsättning: Utfallet är cirka 22 mnkr högre än förra året vilket primärt på hyreshöjning för 2026 (18 mnkr). Jämfört med budget så är utfallet cirka 7 mnkr högre för perioden vilket beror på minskade vakanskostnader 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 lönerevision och att vakanser har tillsatts.

Övriga kostnader: Primära skälen till att utfallet är högre än förra året beror på ökade kostnader relaterat till den snörika och kalla vinter vi har haft i år. Snöröjningskostnaderna var 7 mnkr högre i år än förra året och uppvärmningskostnaderna 8 mnkr högre. Den kraftigt ökade taxan för vatten gjorde att vattenkostnaderna ökade med ca 3 mnkr jämfört med förra året. Huvudförklaringen till det högre utfallet gentemot budget beror främst på att budgeten för uppvärmning för helåret (146 mnkr) är jämt periodiserat över året, dvs. ca 12 mnkr/månad. Dock så är uppvärmningskostnaderna högre under vintermånaderna än under sommarmånaderna vilket förklarar primärt skillnaden mellan utfall och budget. Årsutfallet för uppvärmningskostnader prognosticeras att bli som den budgeterade 146 mnkr.

Avskrivningar: Det relativt låga utfallet gentemot budget beror på att inga utrangeringar/nedskrivningar har skett hittills i år.

Finansnetto: Förklaringen att utfallet är lägre än budget beror dels på att snittlåneräntan är lägre än den budgeterade räntan och dels att den budgeterade upplåningen för 2026 ännu inte gjorts

Kommentar: Differens Budget 2026 gentemot Prognos 2026

Omsättning: Differensen mellan budget och prognos är +9 mnkr. Skälet till att prognosen har höjts gentemot budget beror på att hyresintäkterna prognosticeras att bli högre än budgeterat.

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

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

3.5.2 För verksamheten viktiga nyckeltal

Företagsspecifika nyckeltal

Nyckeltal	Utfall 260430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Soliditet, %	41,2	40,9	39,6	39,6	>38	>38	>38
Avkastning på total kapital, %	3,2	3,2	3,2	3,2	>3	>3	>3
Ekonomisk vakansgrad, %	1,8	2,2	2,4	2,4	<3	<3	<3
Räntetäckningsgrad, ggr (EBITA/Räntekostnader)	4,4	5,0	4,1	4,1	>2	>2	>2
Nya lägenheter under året	0	0	0	0	40	24	53

3.5.3 Uppföljning av investeringar

Nettoinvesteringar per affärsområde

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Ursprunglig verksamhet	30,5	27,2	265,4	376,0	376,0
Kommunala vht-lokaler	14,5	2,9	5,6	83,0	83,0
Summa	45,0	30,1	271,0	459,0	459,0

Kommentarer till investeringsverksamhet

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

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt, belopp i mnkr	Upparbetat 260430	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Godisfabriken, kvarter 1 & 3	562,1	561,3	408,0	408,0
Underhållsåtgärder Tallgatan Brynäs	18,0	34,0	34,0	34,0
Skogsviolen Sätra, barnboende	7,8	30,2	30,2	30,2
Gruppboende Hille	6,6	30,5	30,5	30,5
Trapphusrenovering Andersberg	2,1	75 (43 Inv. 32 UH)	75 (43 Inv. 32 UH)	75 (43 Inv. 32 UH)
Fasad/fönster Kv Albion	0,4	37,0 (33,7 Inv. 3,3 UH)	37,0 (33,7 Inv. 3,3 UH)	37,0 (33,7 Inv. 3,3 UH)
Stamrenovering Nordost, N.Köpmang 26-32	0,3	27,6	27,6	27,6
Summa	597,3	795,6	642,3	642,3

Godisfabriken kv 1 och 3 bedöms få avvikelse från sin projektbudget. Kostnaderna har främst påverkats av kraftig uppgång på materialpriser under åren 2021-2022. Byggekostnadsindex har under projektet ökat med 39 procent. En slutuppgörelse har överenskommit med entreprenören. Konsulter återstår att komma överens med. Projektet redovisas som pågående till dess att slutredovisning gjorts i GSAB.

Underhållsåtgärder på Tallgatan på Brynäs. Fasader och balkonger ingår i projektet som följer plan.

Nyproduktion av barnboende, Skogsviolen Sättra, Projektet följer plan.
Nyproduktion av gruppboende, Hille. Projektet följer plan.

Underhållsåtgärder i form av trapphusrenoveringar på Vinddraget i Andersberg har påbörjats. Dörrbyten, nya undertak, målning väggar ingår. Projektet nystartat och nu pågår några "pilot trapphus" för att kunna hitta rätt åtgärder inför upphandling. Projektet har 57% investering och 43% underhåll. I sammanställningssummor har endast investeringar tagits med.

Avslutade investeringar över 25 miljoner

Objekt, belopp i mnkr	Upparbetat 260430	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Summa				

3.6 Förväntad utveckling

Efter en period av osäkerhet har marknadsläget stabiliserats, och risken för ökande vakanser i beståndet har minskat. Detta skapar bättre förutsättningar att vidareutveckla uthyrningsprocessen. Fokus ligger på att stärka det affärsmässiga arbetssättet genom en mer aktiv och träffsäker matchning mellan bostadssökande och tillgängliga objekt, samt att öka kunskapen inom uthyrningsverksamheten om beståndets egenskaper och möjligheter. Sammantaget innebär detta en förflyttning mot ett mer proaktivt och kundorienterat arbetssätt.

Samtidigt pekar den demografiska utvecklingen på långsiktiga utmaningar. En ökande andel äldre i befolkningen ställer krav på att successivt anpassa bostadsbeståndet utifrån tillgänglighet och funktionalitet. Detta innebär behov av både fysiska anpassningar i befintliga fastigheter och en strategisk inriktning i kommande investeringar.

Bolagets ekonomiska förutsättningar påverkas av att hyresutvecklingen över tid inte fullt ut kompenserar för kostnadsökningar. Detta medför ett behov av att parallellt arbeta med intäktsutveckling, effektiviseringar och produktivitetshöjande åtgärder. Arbetet kräver en avvägning mellan kortsiktig kostnadskontroll och långsiktig värdeskapande förmåga.

Fastighetsbeståndet har en relativt hög genomsnittlig ålder, vilket medför ett omfattande och växande underhållsbehov. Samtidigt sker finansieringen av detta underhåll under förhållanden med lägre hyresintäkter per kvadratmeter än i jämförbara bolag. Detta förstärker behovet av ett långsiktigt och strukturerat arbetssätt för underhållsplanering, där prioriteringar, processer och systemstöd fortsätter att utvecklas.

Kostnadsbilden bedöms dessutom påverkas av ökande taxebundna kostnader samt förstärkta krav kopplade till bland annat skyddsrum och brandskyddsåtgärder i delar av beståndet. Mot denna bakgrund prioriteras en löpande uppföljning av bolagets finansiella stabilitet.

Ny lagstiftning tydliggör och skärper fastighetsägarens ansvar för skyddsrum och skyddade utrymmen, vilket bland annat innebär ett utökat ansvar att bereda plats och ställa i ordning skyddsrummet eller det skyddade utrymmet under höjd beredskap. Skärpningen innebär

därmed ett potentiellt förändrat åtagande för Gavlegårdarna, varför praktiska och ekonomiska konsekvenser samt behov av eventuella åtgärder behöver utredas närmare.

Digitaliseringen är ett strategiskt prioriterat område och samtidigt en av de mer komplexa utmaningarna framåt. Flera initiativ är påbörjade och ytterligare systeminföranden planeras. Samtidigt innebär omfattningen och beroendena mellan olika projekt en ökad komplexitet, vilket ställer krav på styrning, prioritering och leverantörssamverkan. Den fortsatta utvecklingen av digitaliseringsprogrammet är avgörande för att stärka effektivitet, beslutsförmåga och kvalitet i verksamheten.

Utvecklingen av bolaget sker i nära koppling till affärsplanearbetet, där förflyttningsuppdrag utgör ett centralt verktyg för att driva förändring. Dessa uppdrag syftar till att pröva nya arbetssätt, utveckla affärsmodeller och stärka bolagets långsiktiga förmåga. De aktuella förflyttningsuppdragen omfattar bland annat:

- *Ökat nyttjande av lokaler* – att identifiera och testa nya användningsområden för vakanta lokaler i stadsdelscentrum, med syfte att stärka både uthyrning och stadsdelsliv.
- *Nästa "Nordost-projekt"* – att analysera framgångsfaktorer från tidigare stadsdelsutveckling och pröva hur dessa kan tillämpas i andra områden på ett mer kostnadseffektivt sätt.
- *Utemiljöer i radhusområden och vid marklägenheter* – att analysera behov och förväntningar för att utveckla attraktiva och funktionella utemiljöer.
- *Ramverk för bil- och fordonstrafik* – att utreda och på sikt etablera principer för tryggare och mer hållbara trafiklösningar i bostadsområden.
- *Flexibilitet i uthyrningsprocessen* – att vidareutveckla uthyrningsramverket för ökad anpassningsförmåga och träffsäkerhet.
- *Affärsmässig prövning av "avskalade" lägenheter* – att utreda efterfrågan och ekonomiska förutsättningar för alternativa bostadsprodukter.
- *Omställning av fordonsplatser* – att ta fram en plan för hur minskad efterfrågan på parkeringsplatser kan mötas genom omvandling till andra användbara ytor.

Sammantaget speglar utvecklingen en verksamhet som verkar i en föränderlig omvärld, där långsiktiga strukturella utmaningar behöver mötas med både strategiska prioriteringar och operativ utvecklingsförmåga.

4 Gavlefastigheter Gävle kommun AB

4.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Försäljning av fastighet

Gavlefastigheter har sålt fastighet Björsjö 38:2, Hövdingavägens förskola, till AB Gavlegårdarna till en köpeskilling om 3 000 000 kronor. Fastigheten avyttrades då verksamheten sagt upp hyresavtalet och behov fanns hos sektor Valfärd att ställa om förskolan till särskilt boende.

Bolaget har två pågående verksamhetsutvecklingsprojekt

- Gemensamt system för fastighetsförvaltning och arbetsorderhantering. Från två system till ett, bidrar till att förenkla processer, göra det tydligare och mer användarvänligt för medarbetare, hyresgäster och entreprenörer med all information om ärenden och fastighetsuppgifter på ett ställe. Det ger ett sammanhållet flöde där alla ärenden hanteras på samma sätt. Systemet förväntas tas i bruk under maj 2026.
- Nytt överordnat passagesystem. Projektet syftar till att effektivisera och kvalitetssäkra hanteringen av behörigheter för in- och utpassering i våra lokaler. Det skapar förutsättningar för mer automatiserade och enhetliga processer samt bidrar till minskad administration och en mer tillförlitlig hantering av åtkomst. Projektet befinner sig i upphandlingsfasen. Avtal förväntas signeras innan sommaren och implementering sker enligt tidplan från och med september månad.

4.2 Målanalys

4.2.1 Kraftigt förbättrade resultat i Gävles skolor - 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

Under årets första tertial har Gavlefastigheter fortsatt sitt långsiktiga arbete med att trygga bolagets framtida kompetensförsörjning genom samverkan med skolor och arbetsmarknadsaktörer. Insatserna har inriktats på att vidmakthålla etablerade samarbeten och att skapa meningsfulla möten mellan verksamheten och elever, studenter och doktorander inom flera olika kompetensområden. Samarbetena omfattar hela utbildningskedjan – från grundskola till forskningsnivå – och berör flera av bolagets funktionsområden.

Under perioden har ett antal elever genomfört praktik hos Gavlefastigheter och bolaget har även bidragit till examensarbeten. Deltagandet i företagsforskarskolan *Future Proof Cities* har fortsatt enligt plan genom de anställda doktoranderna. Därutöver har Gavlefastigheter medverkat vid Ung Företagsamhets UF-mässa i Gävleborg, där bolaget även bidrar med mentorskap till UF-företagare. Dessa insatser stärker ungas kunskap om fastighetsbranschen och skapar en tydlig koppling mellan utbildning och arbetsliv.

Analys av indikatorerna

Efter tertial ett uppgår utfallet för indikatorn *Antal elev- och studentsamarbeten* till 30. Det innebär att bolaget redan har nått huvuddelen av årsmålet om 32 och att arbetet med samverkan kring kompetensförsörjning utvecklas enligt plan.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal elev- och studentsamarbeten.	30	32		

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.

Utvärdering av tidigare års utfall då tjälen hann gå ner i marken innan alla träd och buskar hann planteras har resulterat i förslaget att köpa träd på klump, d.v.s. de är förodlade. Det ställer krav på fältdepå hos Gavlefastigheter. Eftersom detta är kostnadsdrivande startar en pilot med tre fastigheter.

Analys av indikatorerna

För 2026 har Gavlefastigheter planerat att göra åtgärder på tio förskole- och skolgårdar.

Utfallet per tertial ett uppgår till 0. Detta beror på att åtgärderna är planerade till senare under året. Träd och buskar kommer att beställas och planteras under hösten. Buskarna tål lek och placeras för att skapa ytor som uppmuntrar till lek. Prognosen är att målet om tio gröna skolgårdar bedöms uppnås inom året.

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

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



Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter har i uppdrag att tillhandahålla funktionella och ändamålsenliga lokaler till kommunala förskolor och skolor. En viktig del i uppdraget är att säkerställa att lokalerna möter verksamheternas behov avseende kvalitet, funktionalitet och service. Genom löpande dialog med verksamheterna samt återkommande kundundersökningar ges underlag för att utveckla leveransen.

Gavlefastigheter har under året arbetat strukturerat med att analysera och sprida resultaten från hyresgästundersökningen 2025. Resultat har tagits fram per fastighet för att ge en tydlig bild av hyresgästernas upplevelser. Fastighetsförvaltare involveras i resultatet för att analysera var upplevelsen av miljön har stark påverkan på nöjdheten i lokalen. Hyresgästundersökningens resultat redovisas för samtliga avdelningar för att skapa en bred förståelse och ett gemensamt ansvar.

Senaste undersökningen har särskilt fokus på frågor om felanmälan, samt på förbättringsområden som information om fastigheten, underhåll, ventilation samt skötsel av utemiljöer.



Resultaten redovisas för styrelse och entreprenörer för att visa på möjligheter till förbättringar i upplevelsen av lokaler och service.

Analys av indikatorerna

Hyresgästundersökningen genomförs under oktober-november varje år.

Resultatet

Utfall för 2026 saknas

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Kundnöjdhet		78 %	Mindre avvikelse	

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





Nämndens/bolagets verksamheter

Gavlefastigheter ska bidra till att främja rörelse och idrott genom att ha fritids- och idrottsanläggningar i gott skick. Gavlefastigheters målsättning för 2026 är att genomföra fem statusbesiktningar av fritids- och idrottsanläggningar med syfte att genomlysna fastigheternas underhålls- och utvecklingsbehov. Detta ska sedan resultera i åtgärder i den ordinarie underhållsplanen samt i kommunens investeringsplanering om mer omfattande åtgärder krävs.

Analys av indikatorerna

Under årets första tertial har Gavlefastigheter genomfört tre statusbesiktningar på Mariehofs IP i Forsbacka, Valbo Sportcentrum samt Strömvallen.

Resterande statusbesiktningar är planerade att ske under andra halvåret.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal statusbesiktningar	3 	5		

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 i uppdrag, av Utbildning Gävle, att arbeta med skadeförebyggande aktiviteter för att minska skadegörelsen på kommunala förskolor och skolor. Gavlefastigheter har två förebyggare som arbetar med att informera elever, vårdnadshavare och skolpersonal om skadegörelse och dess konsekvenser.

Analys av indikatorerna

Gavlefastigheters mål är att skadegörelsekostnaden inte överstiger 4,50 kr per kvadratmeter. Total kostnad första tertialet 2026 för förskola, grundskola och gymnasium: 307 542 kr
Utfall kostnad första tertialet 2026: 0,93 kr per kvadratmeter

Under de första månaderna har det varit relativt lite skadegörelse men den har ökat i takt med att det blivit varmare ute. Förebyggarna har varit lokaliserade mer tid på skolorna för att stärka samarbetet och bygga relationer. Några aktiviteter som genomförts i år är samling och mötesplats för motorintresserade ungdomar som vill lära sig mer om fordon, vårdnadshavarmöten, klassinformationer och trygghetsvandringar. Arbeta pågår ihop med andra aktörer för att skapa aktiva och meningsfulla sommaraktiviteter.

Nivån på skadegörelsen är hanterbar och målet uppskattas att uppnås på årsbasis om inget extraordinärt inträffar.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Skadegörelsekos tnad/kvm	0,93	4,5		

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 första tertialet har arbetet med kompetensförsörjningen fortsatt med inriktning på bemanning och kompetensbehov i verksamheten. Arbetet sker löpande och som en del av ordinarie planerings- och utvecklingsprocesser.

Under perioden har särskild uppmärksamhet riktats mot arbetsmiljön inom drift- och serviceorganisationen. Med utgångspunkt i resultaten från medarbetarundersökningen har förbättringsområden identifierats och hanterats genom dialog och inledda åtgärder. Arbetet syftar till att förbättra arbetsmiljön, stärka tilliten, öka delaktigheten och skapa hållbara förutsättningar för verksamheten.

Inom ramen för det förebyggande arbetsmiljöarbetet har bolaget även arbetat med att ta fram förutsättningar för införande av slumpvisa drogtester. Arbetet syftar till att bidra till en trygg och säker arbetsmiljö i organisationen.

Analys av indikatorerna

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

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Resultat i medarbetarunder sökning, Hållbart medarbetarengag emang, HME		80	Ok	

4.2.7 Påtagligt förbättrat företagsklimat i Gävle - Entreprenörsträffar





Bolagets verksamheter

Under året ska minst två entreprenörsträffar genomföras i syfte att stärka dialog och samverkan med entreprenörer och därigenom bidra till ett förbättrat företagsklimat.

Årets första entreprenörsträff genomfördes 8 maj. Cirka 40 personer från ramavtalsentreprenörer deltog. Träffen innehöll information och dialog fördes även kring vad Gavlefastigheter kan förbättra.

Analys av indikatorerna

Genomförda och planerade aktiviteter under resterande del av året innebär att målvärdet bedöms kunna uppnås. Utfallet till och med tertial ett uppgår dock till noll. Utöver den genomförda träffen är Byggdiallog, som är ett årligt event, bokat i oktober. Diskussion pågår med Gavlegårdarna om att ha en gemensam entreprenörsträff för att berätta om arbetet med uppföljning av arbetsrättsliga villkor.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal entreprenörsträff ar	0		2		

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 vid samordning och behovsidentifiering kring inköp och upphandlingar. Målet är att bidra till ett gott företagsklimat och vara en professionell och affärsmässig beställare.

Genom att främja ökad konkurrens, affärsmässighet och transparens i upphandlingar bidrar bolaget till ett förbättrat företagsklimat i Gävle. Bolaget kommer under året delta i den kommunövergripande NUI (Nöjd upphandlingsindex) undersökningen. För att öka transparensen och underlätta för leverantörer är bolagets målsättning att publicera upphandlingar i god tid för att ge leverantörer möjlighet att förbereda sig, vilket skapar bättre förutsättningar för deltagande även för mindre och lokala företag.

Avtalsuppföljning är en central del av vår avtalsförvaltning och syftar till att säkerställa leverantörs- och avtalstrohet. Under året har arbetet med förnyade konkurrensutsättningar och förenklade förfrågningsunderlag gjorts för att främja ökad konkurrens och ett transparent, kostnadseffektivt arbetssätt.

Affärsmässigheten i inköp och upphandlingar är ett centralt område och fortbildning i ämnet har genomförts i samband med bolagets årliga interna uppstartmöte för avtalsansvariga.

Bolaget kommer fortsätta arbeta med att utveckla rutiner för inköp och upphandling för att ytterligare förbättra kvalitet och effektivitet i processen och därigenom bidra till ett gott företagsklimat i Gävle.



Analys av indikatorerna

Kontinuerliga avtalsuppföljningar har genomförts av avtalsansvariga gällande ingångna avtal. Inköpsfunktionen har till och med tertiäl ett genomfört fyra stickprovskontroller med ett tillfredsställande utfall.

Baserat på genomförda kontroller och planerade uppföljningsinsatser under resterande del av året bedöms prognosen inför helåret som god, och fastställt målvärde bedöms kunna uppnås.

Arbetet under tertiäl ett ligger i linje med de framgångsfaktorer som anges i verksamhetsplanen, med fokus på avtalstrohet, systematisk avtalsuppföljning samt ökad konkurrens genom förnyade konkurrensutsättningar och förenklade förfrågningsunderlag.

Stickproverna omfattar bland annat kontroll av korrekta timpriser, UC-rating och F-skattsedel samt granskning av fakturor som överstiger gränsen för förnyad konkurrensutsättning

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Ramavtalsuppfölj ning/tertiäl	4		12		

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



Bolagets verksamheter

Att säkerställa arbetsrättsliga villkor vid upphandlingar är en central del i Gavlefastigheters arbete för social hållbarhet, likabehandling och sund konkurrens. Detta arbete är en del av bolagets strategi för hållbarhet och affärsmässighet, med strävan att skapa ett förbättrat företagsklimat, motverka arbetslivskriminalitet och stärka förtroendet för upphandlingsprocessen. Genom dessa insatser bidrar bolaget till ett förbättrat företagsklimat och minskar risken för arbetskraftsexploatering.

När arbetsrättsliga villkor ska ställas i en upphandling framgår av Lagen om offentlig upphandling (LOU). Gavlefastigheter har som grundprincip att i samtliga byggentreprenösupphandlingar ställa krav på arbetsrättsliga villkor. För ramavtalsupphandlingar ställs kraven främst vid upphandlingar av hantverkstjänster.

Bolaget fortsätter förstärka sina Administrativa föreskrifter (AF-delar) för att möjliggöra olika arbetsplatskontroller. En incidenthanteringsplan finns på plats, vilken tydliggör hur bolaget skall agera vid misstänkta avvikelser.

För att öka förståelsen för arbetets betydelse genomför bolaget interna informationsinsatser för projektledare och andra berörda funktioner. Informationsinsatserna har fokuserat på arbetsrättsliga krav, risker för arbetslivskriminalitet och vikten av kontroller i upphandlingsprocessen.

Uppföljning sker kontinuerligt via byggmöten i pågående entreprenader av våra projektledare. Utöver detta genomförs stickprover som kan genomföras av intern eller extern part. Kraven gäller även underentreprenörer, oavsett antal mellanled.



Arbetet kommer att fortsätta under 2026 med ytterligare förstärkning av rutiner och kontroller där så erfordras.

Analys av indikatorerna

Indikatorn innebär antalet arbetsplatskontroller som ska genomföras av extern part utifrån avrop av olika tjänster eller internt av utsedd person i byggentreprenaderna. Stickprov omfattar exempelvis kontroll att entreprenör har kollektivavtal eller kollektivavtals liknande villkor gällande exempelvis lön, arbetstid och semester samt utökad arbetsmiljökontroll.

Utfallet till och med tertial ett visar att uppföljningen sker i enlighet med verksamhetsplanen, inklusive målbild, framgångsfaktorer och fastställt målvärde för antalet arbetsplatskontroller.

Till och med tertial ett har tre stickprover genomförts med gott utfall. Indikatorerna stödjer bolagets strategiska mål om att säkerställa ansvarsfulla affärer och bidra till en sund och rättvis konkurrens. Utfallet ligger i linje med fastställda målvärde om nio kontroller per år, varför prognosen för helåret är att målvärdet kommer uppnås.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal planerade kontroller/tertiarvis	3	9		

4.2.10 En modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov - Öka andelen projekt som beviljats lån för social hållbarhet



Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter arbetar aktivt med lån för social hållbarhet som ett verktyg för att stärka och systematisera integreringen av sociala hållbarhetsmål i om- och nybyggnationsprojekt. En viktig utveckling är att arbetssättet i ökad utsträckning initieras redan i projektens tidiga skeden.

Ett utvecklat arbetssätt med att tidigt pröva möjligheten till lån för social hållbarhet ger bättre förutsättningar att identifiera relevanta mål kopplade till trygghet, inkludering och jämlikhet. Syftet är att, ur ett fastighetsperspektiv, bidra till ett mer socialt hållbart Gävle. Ett beviljat lån för social hållbarhet innebär även en lägre räntesats.

Utvecklingsbehov kvarstår i att ytterligare systematisera arbetssättet så att prövningen av social hållbarhetslån blir en naturlig och obligatorisk del i samtliga relevanta projekt i tidigt skede. Det finns även behov av att stärka kopplingen mellan identifierade åtgärder och ekonomiska konsekvenser för att öka genomförbarheten och andelen projekt som kan gå vidare till ansökan.



Analys av indikatorerna

Under tertial ett har Gavlefastigheter gått igenom pågående och planerade projekt i syfte att identifiera vilka som är aktuella för lån för social hållbarhet.

Projektet Polhemsskolan P1, omklädningsrum, har identifierats som lämpligt. Förstudie, riskanalys samt dialog tillsammans med verksamhet och elever har startat, där fokus har legat på att tidigt fånga behov kopplade till trygghet, integritet och inkludering. Projektet omfattar ett nytt koncept med enskilda bås för omklädning och dusch med potential att öka deltagande i idrottsundervisning och bidra till förbättrad hälsa. Ansökan är påbörjad och bedöms kunna färdigställas i samband med övergång till upphandlingsfas, beroende på projektets framdrift.

För Testebovallen påbörjades en ansökan under 2025, men arbetet pausades då det saknades tillräcklig säkerhet kring att nödvändiga åtgärder rymdes inom projektets budget. Detta belyser vikten av att tidigt integrera analys av ekonomiska förutsättningar kopplat till sociala hållbarhetskrav, för att undvika avbrott i senare skeden.

Det finns fortsatt utvecklingsbehov i att fullt ut integrera sociala bedömningar från projektens initiala faser. Med nuvarande planering bedöms målvärdet för helåret kunna uppnås.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal projekt där lån för social hållbarhet söks.	0	2		

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



Under perioden 2024–2025 har bolaget arbetat med att följa utvecklingen av AI-baserad styrning av fastigheter som en del av ambitionen att bidra till en modern och hållbar samhällsplanering. Ett pilotprojekt med AI-baserad styrning har genomförts i tre utvalda fastigheter i syfte att utforska teknikens potential att minska energianvändning och förbättra inomhusklimat.

Pilotprojektet har omfattat installation av AI-lösningar, uppföljning av energianvändning och inomhusmiljö samt jämförelser med traditionell styrning. Parallellt har verksamheten arbetat med uppföljning och analys av tekniska förutsättningar, såsom datakvalitet, sensortäckning och integration med befintliga fastighetssystem.

Erfarenheterna från pilotprojektet används nu som grund för fortsatt utveckling och för att stegvis stärka förutsättningarna för framtida digitala och AI-relaterade lösningar inom fastighetsförvaltningen.

Analys av indikatorerna

Pilotprojektet med AI-baserad styrning har genomförts enligt plan och visar att både AI-styrning och traditionell styrning kan bidra till minskad energianvändning och förbättrat inomhusklimat. Utfallet varierar mellan fastigheter och i flera fall har traditionell styrning gett jämförbara resultat. Indikatorn bedöms därför som delvis uppnådd även om den i delar uppfylls i och med pilotprojektets uppdrag. Verksamheten följer utvecklingen av AI och avvaktar vidare införande till dess att tydlig nytta och ekonomisk hållbarhet kan säkerställas.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal digitalt styrda fastigheter	3	5		

4.2.12 En ekologiskt hållbar och klimatneutral kommun - Genomföra besiktningar med fokus på klimatanpassningsåtgärder





Bolagets verksamheter

Gävlefastigheter ska genomföra systematiska besiktningar av fastigheter och anläggningar med särskilt fokus på klimatanpassningsåtgärder. Syftet är att identifiera sårbarheter kopplade till ett förändrat klimat, såsom ökade nederbörds mängder, värmeböljor och översvåmningsrisker. Klimatanpassningsåtgärder ska föras in i underhållsplaneringen.

Analys av indikatorerna

Under årets första tertial har ansvarig för besiktningar utsetts. Planering pågår och besiktningarna ska utföras under andra halvåret. Målvärdet förväntas uppnås för 2026.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Genomförda besiktningar	0	5		

4.2.13 En ekologiskt hållbar och klimatneutral kommun - Ökat återbruk och beställningar i Möbelpoolen



Bolagets verksamheter



Syftet med Möbelpoolen är att bidra till en hållbar utveckling genom att återbruka möbler och inredning. 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

Under tertial ett har totalt 237 uttag registrerats i Möbelpoolens kundportalssystem. Det innebär att årsmålet om 180 uttag redan har överträffats. Om trenden håller i sig kommer årets totala antal uttag att vida överstiga det satta målet.

Utfallet indikerar en hög användningsgrad av Möbelpoolen och kan tolkas som ett tecken på både ett ökat behov inom kommunen och en förbättrad kännedom om eller tillgänglighet till tjänsten.

Inför målformuleringen för 2027 bör en översyn av måltalet genomföras med hänsyn till aktuell användningsnivå, prognoser för fortsatt efterfrågan samt eventuella förändringar i organisationens arbetssätt eller styrning. Mål bör spegla den faktiska nyttan och utvecklingspotentialen i Möbelpoolens verksamhet.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Ökat återbruk och ökat antal beställningar i Möbelpoolen	237		180		

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



Bolagets verksamheter

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

Analys av indikatorerna

Optimering av fastigheterna för minskad el- och vattenförbrukningen pågår kontinuerligt. Arbetet sker även i samverkan med hyresgästerna genom dialog och åtgärder som syftar till att förändra beteenden och därigenom minska användningen av el, värme och vatten.



Indikatorerna mäts på helårsbasis. Vid tertial ett och två redovisas därför endast prognoser som utfall. Installerad soleffekt mäts i kWp, elanvändning i kWh/kvm och vattenförbrukning i liter/kvm.





När det gäller installerad soleffekt bedöms utfallet bli högre än målvärdet, vilket innebär att den installerade kapaciteten överstiger den ursprungliga målsättningen. Detta är ett positivt resultat som bidrar till ökad egenproduktion av förnybar el och minskade energikostnader.

Minskningen av elförbrukningen bedöms kunna hamna under målvärdet sett till helår, vilket indikerar en fortsatt effektivisering av elanvändningen i fastighetsbeståndet.

Vattenförbrukningen fortsätter att minska stadigt men bedöms efter tertial ett ändå överstiga helårets målvärde. Gavlefastigheter kan inte påverka hela utfallet, men genomför löpande åtgärder för att minska förbrukningen. Vattenanvändningen följs upp månadsvis baserat på rapportering från Gästrike Vatten, vilket möjliggör tidig upptäckt och åtgärd av vattenläckor. Dialog förs även med Gästrike Vatten om att få tillgång till mätvärden med kortare intervall, vilket bedöms kunna ge en betydande effekt genom tidigare upptäckt av avvikelser och snabbare korrigerande insatser.

Sammantaget, och med hänsyn till att förbrukningen av både el och vatten fortsätter att minska, bedöms den samlade bilden vara att målet uppnås.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Ökad installerad soleffekt	1 369		1 350		

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Minskad elkonsumtion/kv m	45,8		46,5		
Minskad vattenförbrukning	346		288		

4.2.15 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 certifieringssystemet Miljöbyggnad nivå Silver. Med systemet kvalitetssäkras miljö- och hållbarhetsarbetet i byggnader genom uppfyllnad av femton indikatorer inom energianvändning, klimatpåverkan, inom- och utomhusmiljön samt cirkularitet.











De måltal som satts upp är likställda med de krav som ställs i Miljöbyggnad Silver.

Analys av indikatorerna

Under årets första tertial finns inte något att rapportera gällande koldioxidutsläpp. Under tertial två kommer Sörby IP rapporteras och eventuellt Klintbergsparkens förskola och Fridhemsskolan.

Klintbergsparkens förskola är preliminärt certifierad, bedömning utifrån projekteringen. Byggnaden kommer att delverifieras under tertial två, då visar Gavlefastigheter att byggnationen uppförts enligt projektplan.

På helår bedöms indikatorn nå målvärden.

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

4.3 Finansiella mål

4.3.1 Effektiv resursanvändning för hållbara och konkurrenskraftiga hyror och tjänster



Målanalys

Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter fokuserar på ändamålsenlig och kvalitetssäkrad styrning. Genom att arbeta affärsmässigt och kostnadsmedvetet säkerställs ett effektivt resursutnyttjande och ett långsiktigt värdeskapande. Detta är avgörande för att bibehålla och utveckla fastighetsvärden samt för att möjliggöra konkurrenskraftiga hyror över tid.

Under året har Gavlefastigheter fortsatt arbetat med att öka affärsmässigheten i alla delar av verksamheten. Arbetet med att utveckla ekonomi- och verksamhetsstyrningen har fortsatt med fokus på effektiv fastighetsförvaltning och kostnadsmedvetenhet. Den finansiella uppföljningen och rapporteringen har varit fortsatt väl fungerande och bidrar till god transparens och en stabil styrning.

Det samlade arbetet syftar till ett effektivt resursutnyttjande i verksamheten och skapar förutsättningar för långsiktigt hållbara och konkurrenskraftiga hyror samt ändamålsenliga tjänster till bolagets hyresgäster.

Digitalisering är ett strategiskt område och under föregående år påbörjades projekt Sigma. Projektet innebär att nuvarande arbetsordersystem ersätts av ett nytt ärendehanteringssystem som integreras i det befintliga fastighetssystemet Pythagoras. Förändringen skapar effektivare processer för ärendehantering, bättre integration mellan system, minskat dubbelarbete och bättre dataflöden och är en central del av bolagets långsiktiga digitaliseringsstrategi och kommer att bidra till ökad effektivitet och högre kvalitet i fastighetsförvaltningen. Implementering beräknas ske under våren 2026.

Täckningsbidraget motsvarar driftnettot i fastighetsbeståndet och visar hur stor del av omsättningen som återstår för att täcka bolagets fasta kostnader. Driftnettot utgörs av fastighetsintäkterna minus direkta kostnader för drift, energi, mediakostnader och underhåll. Nyckeltalet är en central indikator för effektivt resursutnyttjande och långsiktigt hållbara hyror. Den redovisas som en andel i procent (%) av intäkterna för eget ägda fastigheter.

Bolaget arbetar kontinuerligt och systematiskt med att effektivisera verksamheten i syfte att minska drift-, energi- och underhållskostnader, utan att göra avkall på kvalitet eller långsiktig hållbarhet.

Under året har vidareutveckling av underhållsplaneringen fortsatt med fokus på att ta fram mer detaljerade, strukturerade och långsiktiga underhållsplaner. Detta skapar bättre förutsättningar för framförhållning, prioritering av åtgärder och ett mer kostnadseffektivt nyttjande av resurser, samtidigt som risken för akuta och kostsamma insatser minskar.

Hyreskostnaderna för inhyrda lokaler är en annan stor kostnadspost som påverkar täckningsbidraget och kan inte direkt styras av bolaget, eftersom dessa beror på kundernas lokalbehov. Arbetet inriktas därför på att optimera nyttjandet samt begränsa kostnadsökningar där det är möjligt. Bolaget genomför även kontinuerlig bevakning av uppsägningstider för att undvika onödiga kostnader. Detta innebär att indikatorn och dess målvärde delvis påverkas av externa beslut, främst kopplade till verksamheternas lokalbehov, vilket ligger utanför bolagets direkta rådighet.

Sammantaget bedöms verksamheten utvecklas i linje med bolagets strategiska inriktning under tertiet.

Analys av indikatorerna





Täckningsbidraget uppgår till 61,6 procent för tertial ett. Utfallet påverkas av säsongsvariationer,

där högre energi- och driftkostnader under årets första månader medför ett tillfälligt lägre täckningsbidrag. Bedömningen är att nyckeltalet förbättras under året i takt med att kostnaderna normaliseras, och bolaget ser inga hinder för att nå helårsmålet.

Kostnaderna för inhyrda lokaler uppgår till 24,9 mnkr för tertial ett 2026, vilket är i nivå med budgeterat värde på 25,0. Utfallet visar att kostnaderna utvecklas enligt plan och prognosen för helåret är att målvärdet uppnås.

Att stärka driftnettot har under flera år varit en strategiskt viktig inriktning och detta arbete bedöms vara fortsatt nödvändigt. I ett läge med ökade finansiella kostnader till följd av högre räntenivåer blir ett stabilt och stärkt driftnetto avgörande för att skapa finansiellt handlingsutrymme.

Ett fortsatt målmedvetet arbete med att optimera rörelsekostnaderna, i kombination med långsiktig underhållsplanering och effektiv fastighetsförvaltning, är därför centralt för bolagets förmåga att uppfylla ägardirektivets resultatkrav och samtidigt säkerställa hållbara och konkurrenskraftiga hyror över tid.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Täckningsbidrag(driftnetto/omsättning) eget ägda	61,6 %		63 %		 Uppnås
Kostnader lokalhyra/inhyrning samtliga objekt, Mnkr	24,9		74	Ok	 Uppnås

4.4 Uppföljning av ägardirektiv

Gavlefastigheters arbete utgår från ägardirektivet samt de fem kommunövergripande målen och de tre strategiska programmen. Bolaget har planerat verksamhetens utveckling för 2026 med dessa mål och strategiska program i beaktande.

Bolaget tillhandahåller ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter. Gavlefastigheter arbetar med ständiga förbättringar inom fastighetsförvaltningen för att säkerställa att fastigheternas värde bevaras och öka över tid. Under inledningen av 2026 har arbetet med att utveckla underhållsprocessen fortsatt med målet att skapa fler skarpt planerade år i underhållsplanerna.

Gavlefastigheter bidrar även i arbetet med att ta fram en ny hyresmodell för Gävle kommunkoncern.

Bolaget arbetar fortsatt aktivt med energieffektivisering i syfte att minska energikostnader och uppfylla de hållbarhetsmål som framgår av Miljöstrategiska programmet.

Gavlefastigheter driver kommunens fordonscentralisering. Utbytesplanen mot fossilfria alternativ fortsätter. Bolaget tillhandahåller en möbelpool som kommunala verksamheter beställer möbler igenom.

Gavlefastigheter har under tertial ett fört dialog med Säkerhetsavdelningen på Gävle kommun för att tydliggöra kravbilderna på Gavlefastigheters del av kommunkoncernens beredskapsarbete. Bolaget arbetar vidare med att stärka befintliga beredskapsfunktioner samt bidra till Gävle kommunkoncerns övergripande krisberedskap.

Finansiella mål enligt ägardirektiv

	Utfall 260430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos s 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
--	------------------	-----------------	----------------	-------------------	--------------	--------------	--------------

Resultat efter finansiella poster	25,0	56,7	57,4	62,2	57,0	57,2	56,8
Soliditet	26,7	21,7	23,1	23,0	22,9	22,5	23,2

Nyckeltalen för åren 2026–2029 är hämtade från kommunplanen som beslutades av Kommunfullmäktige i oktober 2026. Dessa nyckeltal ligger till grund för verksamhetsrapportens uppföljning av bolagets finansiella mål enligt ägardirektivet.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 25,0 mnkr per tertial ett, vilket överstiger budget för perioden. Prognosen för helåret uppgår till 62,2 mnkr för år 2026, vilket överträffar det resultatkrav som anges i ägardirektivet och uppgår till 56,8 mnkr. Utfallet innebär att bolaget uppnår ägarens resultatmål för året. Nuvarande resultatkrav bedöms även kunna uppnås under hela planperioden. Bedömningen av måluppfyllelse under planperioden utgår från att ägardirektivets finansiella krav kvarstår på nuvarande nivå.

Soliditeten förväntas i prognosen för helåret uppgå till 23,0 procent, vilket är i nivå med budget och överstiger det i ägardirektivet angivna kravet om minst 20 procent. Därmed bedöms ägarens krav på långsiktig finansiell stabilitet uppfyllas.

I planen bedöms soliditeten vara stabil och fortsatt överskrida ägardirektivets krav. Soliditet är ett mått på bolagets långsiktiga finansiella stabilitet och anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Den något lägre nivån jämfört med utfallet 2025 förklaras av att resultatnivån i planen bedöms ligga på en mer normal och lägre nivå, vilket innebär att det egna kapitalet stärks i långsammare takt.

Soliditeten är beräknad före bokslutsdispositioner och skatt.

4.5 Resultat och investeringar

4.5.1 Resultaträkning Gavlefastigheter

(mnkr)	Utfall 250430	Utfall 260430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Omsättning	297,7	299,5	904,9	910,8	907,4
Personalkostnader	-35,6	-36,7	-100,8	-114,7	-106,0
Övriga kostnader	-119,0	-117,9	-350,9	-348,4	-352,4
Avskrivningar	-87,1	-92,2	-266,8	-278,3	-281,5
Rörelseresultat	56,0	52,7	186,4	169,4	167,5
Finansnetto	-31,0	-33,4	-96,3	-112,0	-105,3
Resultat efter finansiella poster	25,0	19,3	90,1	57,4	62,2
Investeringar, brutto (+)	65,8	105,4	268,8	473,2	390,8
Erhållna investeringsbidrag (-)					
Avgår försäljningar (-)	-0,1	-1,7	-0,2	0	-2,3
Summa nettoinvesteringar	65,7	103,7	268,6	473,2	388,5

Resultat per affärsområde

(mnkr)	Utfall 250430	Utfall 260430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
--------	------------------	------------------	-----------------	----------------	-----------------

Kommunala fastigheter	23,6	17,9	87,4	55,4	57,9
Övriga fastigheter	0,5	0,7	2,4	2,0	2,2
Transport och logistikverksamhet	1,1	0,9	0,8	0,5	2,6
Möbelpool	-0,2	-0,2	-0,5	-0,5	-0,5
Logistikverksamheten					
Summa	25,0	19,3	90,1	57,4	62,2

Kommentarer till resultat och årsprognos

Gävlefastigheter Gävle kommun AB redovisar ett resultat per tertiäl ett efter finansiella poster på 19,3 mnkr (25,0 mnkr, föregående år) mot 13,7 mnkr i budgeten. Reavinst ingår med 1,7 mnkr. Resultatförbättringen mot budget återfinns i huvudsak inom segmentet kommunala fastigheter. Resultatförbättringen mot budget bedöms huvudsakligen bero på lägre kostnader och ett förbättrat finansnetto. Helårsprognosen indikerar att bolaget uppfyller ägardirektivets resultatkrav med marginal.

Bolagets totala intäkter uppgick till 299,5 mnkr (297,7 mnkr) mot budget 300,4 mnkr. Hyresintäkterna från bolagets fastighetsbestånd uppgår till 94% och understiger budgeten med 4,5 mnkr. Hyresintäkterna understiger budget till följd av lägre indexering och förändrad struktur. Detta motverkas delvis av högre intäkter från affärsområdet Transport och Logistik där även engångsintäkter ingår. De lägre hyresintäkterna bedöms inte utgöra någon långsiktig risk.

Rörelsekostnaderna uppgår till 246,8 mnkr (241,7 mnkr), jämfört med budget 250,7 mnkr. De externa kostnaderna understiger budget med 2,4 mnkr per tertiäl ett. Nämnas kan minskade underhållskostnader för bolagets fastighetsbestånd. Minskningen av underhållskostnaderna bedöms inte innebära att planerat underhåll har skjutits upp, utan är främst en effekt av periodisering och genomförandeplan. Personalkostnaderna uppgår till 36,7 mnkr (35,6 mnkr) mot budget 37,6 mnkr. Utfallet har påverkats av ej tillsatta vakanser, vilket delvis kompenseras med inhyrd personal, samt lägre utbildningskostnader. Avskrivningarna uppgår till 5,1 mnkr under budget, vilket främst beror på förändrade avskrivningstider vid aktivering jämfört med budgetantaganden. Utrangeringar ingår i kostnadsblocket avskrivningar och fram till och med tertiäl ett har utrangeringar genomförts till ett belopp av 4,5 mnkr som är i nivå med budgeten och avser exempelvis projekten Gävle Teater, Klockstapeln samt Åbyggeby Skola.

Rörelseresultatet uppgår till 52,7 mnkr (56,0 mnkr) mot budget 49,7 mnkr.

Finansnettot understiger budget med 2,6 mnkr, vilket i huvudsak har påverkats av lägre snittränta. Snitträntan för bolaget påverkas av Gävle kommuns hela låneportfölj och låneförfall. Avvikelsen i finansnettot bedöms främst bero på kommunens låneförfall, förändrat upplåningsbehov samt den genomsnittsränta som antagits i budgeten.

Prognos för helåret avseende resultat efter finansiella kostnader förväntas uppgå till 62,2 mnkr, vilket är högre än årsbudgeten på 57,4 mnkr. Resultatkravet enligt ägardirektivet uppgår till 56,8 mnkr och förväntas överträffas. I prognosen förväntas de totala intäkterna minska med 3,4 mnkr. Hyresintäkterna påverkas av att indexeringen inte genomfördes i den omfattning som budgeterades samt att kontrakt förändrats i sin struktur. Inom resultatområdet Transport noteras en ökad omsättning, där även engångsintäkter ingår.

Rörelsekostnaderna i prognosen förväntas uppgå till 739,9 mnkr mot budget 741,3 mnkr. Kostnadsblocket övriga externa kostnader påvisar en ökning uppgående till 4,0 mnkr. Kostnaden för köpta tjänster inom Transport och Logistik (Möbelpoolen) har ökat. Detta är en effekt av intäktsökningen för resultatområdena. Underhållskostnaderna förväntas understiga budgeterade nivåer något. De övriga kostnaderna ökar även något i prognosen, där inhyrningar är huvudorsaken. Kostnadsblocket personalkostnader i prognosen understiger budget med 8,7 mnkr och har påverkats av färre årsanställda, högre frånvaro och inhyrd personal.

Avskrivningarna som även omfattar utrangeringarna förväntas uppgå till 281,5 mnkr mot budget 278,3 mnkr. Utrangeringarna ökar med 7,4 mnkr i prognosen och förväntas uppgå till 13,2 mnkr.

Utrangeringskostnaderna återspeglar effekter av kommunövergripande investeringsbeslut i kommunfullmäktige.

Rörelseresultatet beräknas uppgå till 167,5 mnkr i prognosen mot budget 169,4 mnkr. Finansnettot understiger budgeten med 6,7 mnkr till följd av förändrad genomsnittsränta samt lägre likviditetsbehov.

Identifierade avvikelser bedöms vara av tillfällig karaktär och helårsprognosen indikerar att ägardirektivets resultatkrav kommer att uppnås. Inga väsentliga ekonomiska risker för helårsresultatet har identifierats i nuläget.

Resultat per affärsområde budget jämfört med prognos.

- Kommunala fastigheter visar en tydlig resultatförbättringen.
- Övriga fastigheter förväntas redovisa ett resultat i nivå med budgeten.
- Transport- och logistikverksamheten som omfattar fordoncentraliseringen förväntas överträffa budget, främst till följd av engångsintäkter.
- Möbelpoolen förväntas redovisa ett resultat i nivå med budget.

4.5.2 För verksamheten viktiga nyckeltal

Företagsspecifika nyckeltal

Nyckeltal	Utfall 260430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Avkastning på totalt kapital	1,0	3,6	3,1	3,2	3,3	3,2	3,2
Avkastning på eget kapital	1,4	6,7	4,8	5,0	4,7	4,6	4,6
Vakansgrad i procent	2,1	1,7	1,5	1,8	1,8	2,0	2,0
Soliditet i procent	26,7	26,3	22,0	23,0	22,3	21,9	21,9

Nyckeltalen för åren 2027 till 2029 är hämtade från kommunplanen som beslutades av kommunfullmäktige i oktober 2025. Vid det beslutstillfället bedömdes nuvarande resultatkrav kunna uppnås under hela planeringsperioden.

Nyckeltalen för åren 2027–2029 utgör planeringsvärden och baseras på de förutsättningar som fastställdes i kommunplanen. Utfallet för dessa år kan komma att påverkas av framtida beslut, investeringar och förändrade ekonomiska förutsättningar.

Avkastningen på totalt kapital förväntas i prognosen för året uppgå till 3,2 procent, vilket överstiger budget för året. Utfallet påverkas av investeringarnas storlek och hur anläggningstillgångarna har ökat i relation till resultatet efter finansiella kostnader. Förbättringen i prognosen förklaras främst av att resultatet förväntas överstiga budget.

Avkastningen på eget kapital förväntas i prognosen för året uppgå till 5,0 procent, vilket är högre än budget och nyckeltalet i planen. Även här förklaras förbättringen av att resultatet efter finansiella kostnader är högre än förväntat.

Vakansgraden överstiger budget något. Bolagets möjlighet att direkt påverka vakansgraden är begränsad, då efterfrågan i stor utsträckning styrs av kommunens lokalbehov. Det finns i nuläget ingen indikation på behov av nedskrivningar kopplade till vakanssituationen.

Kommentarer avseende soliditeten utelämnas, då detta behandlas i ett tidigare avsnitt i rapporten.

4.5.3 Uppföljning av investeringar

Nettoinvesteringar per affärsområde

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Kommunala fastigheter	100,9	57,4	250,0	449,9	366,3
Övriga fastigheter	0	0,6	4,1	0	1,2
Transport och logistikverksamhet	4,5	7,6	14,1	20,0	20,0
Möbelpool	0	0	0	0	0
Egna maskiner och anläggningar drift och verksamheterna	0	0,2	0,6	3,3	3,3
Summa	105,4	65,8	268,8	473,2	390,8

Kommentarer till investeringsverksamhet

Gavlefastigheters investeringar per tertial ett uppgår till 105,4 mnkr (65,8 mnkr). Ny prognos för helåret 2026 har upprättats och uppgår till 390,8 mnkr mot budget 473,2 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 100,9 mnkr (57,4 mnkr). Årsprognosen för år 2026 förväntas uppgå till 366,3 vilket är lägre än budgeten på 449,9 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 mnkr (0,6 mnkr). Årsprognosen uppgår till 1,2 mnkr avseende sopsugen och tidigareläggning av investeringsmedel mot budget 0 mnkr.

Affärsområdet transport- och logistikverksamheten omfattar finansiell leasing för fordon från transportverksamheten samt övriga investeringar för det resultatområdet. Utfallet på investeringarna per sista april uppgår till 4,5 mnkr (7,6 mnkr), där huvuddelen omfattar finansiell leasing. Årsprognosen förväntas uppgå till 20,0 mnkr mot budget 20,0 mnkr.

Investeringar för den egna verksamheten avseende bland annat maskiner och anläggningar för driften har ett utfall på 0 mnkr per sista april. Årsprognosen förväntas uppgå till 3,3 mnkr mot budget 3,3 mnkr.

Investeringarna bedrivs i huvudsak enligt beslutad ram i kommunplan 2026. Eventuella förändringar kan aktualiseras i samband med att nya investeringsbeslut fattas av kommunfullmäktige i juni.

För investeringar där beslutad ram som överstiger 25 mnkr specificeras i separat avsnitt 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 tertial ett finns projekt som har större differens mellan budget och utfall för året som visar att medel ej kommer att förbrukas. Dessa är:

- Fridhemsskolan: Rivning och nybyggnad, justerat ned slutkostnadsprognos (30,1 mnkr)
- Sofiedalsskolan högstadium, byggnad 1: Allmän rust, projektet är senarelagd cirka 1 år (13,3 mnkr)
- Borgarskolan huvudbyggnad: Ventilation, projektet är senarelagd 1 år (3,0 mnkr)

- Norrtullskolan anpassning musikverksamhet: Förslag om omfördelning av investeringskostnad mellan år till kommunfullmäktige i juni (28,5 mnkr)
- Silvanum: Anpassning familjestöd, hinns inte helt med under 2026, kommer slutföras 2027 (1,2 mnkr)
- Nya konstgräsplaner, två stycken (Valbo sportcentrum): Mindre framdrift i projektet (0,9 mnkr)
- Konstgräs utbyte, Gavlevallen 2026: Bra anbud (1,9 mnkr)
- StrömvalLEN, utbyte konstgräs (fr Gavlevallen): Genomförande flyttad till 2027 (3 mnkr)
- Gävle teater, grund, tak/fasad, teknisk rust, tillgänglighet: Slutförande av projektet i början av 2027 (2 mnkr)

Nämnas kan att även årsanslagen samt oförutsett index förväntas förbruka mindre medel än budget för året uppgående till 11,4 mnkr.

Projekt som har ett utfall för året som visar att mer medel förbrukas år 2026, än vad som budgeterats

- Hemlingbystugan teknisk rust och verksamhetsanpassning: Förslag om omfördelning av investeringskostnad mellan år till kommunfullmäktige i juni (13,6 mnkr)
- Polhem P1, omklädningsrum idrott, rivning och återuppbyggnad: Projektet har startat och kostnader för projektering och rivningsarbete (2,6 mnkr)
- Urnan, anpassning: Förslag om omfördelning av investeringskostnad mellan år till kommunfullmäktige i juni (3 mnkr)
- Sörby IP: Utveckling, utökad verksamhet, saneringskostnader med anledning av förorenad mark (1,5 mnkr)
- Testebovallen kansli/omklädning, rust: Preliminär byggstart under 2026 men budget ligger 2027 i kommunplan (4,9 mnkr)
- Kylmaskin Nynäs IP: Entreprenad tilldelad, lyft för beslut om utökad budget (1,9 mnkr)

Pågående investeringsprojekt som indikerar att projektet under dess livslängd överstiger beslutad ram:

- Sörby IP: Utveckling, utökad (1,5 mnkr som finanseras av diverse projektindex)
- Junibacken: (0,6 mnkr som finanseras av diverse projektindex)
- Urnan, anpassning: Ska gå upp i särskild ordning till kommunfullmäktige 12 maj (12,0 mnkr)
- Sofiedalsskolan högstadium, byggnad 1: Allmän rust, lyfts om utökad budget till kommunfullmäktige i juni för beslut (12,0 mnkr)
- Kylmaskin Nynäs IP: Beviljad i särskild ordning (2,0 mnkr)
- Hemlingbystugan teknisk rust och verksamhetsanpassning: Finansieras via oförutsett index (1,0 mnkr)

Pågående investeringsprojekt, ej överlämnade till förvaltning, som indikerar att under dess livslängd understiger beslutad ram är;

- Fridhemsskolan (30 mnkr)
- Nya konstgräsplaner två st (3,9 mnkr)

Större projekt som är i analys respektive planeringsfasen eller under upphandling

Projekt som ligger i analysfasen:

- Polhemsskolan P1 idrottshall
- Testebovallen kansli och omklädning, rust
- Sjömanskyrkan tenisk rust
- Sofiedalsskolan högstadium, byggnad 1, allmän rust
- Fjärran Högder teknisk rust

Projekt som ligger i planeringsfasen, där igångsättningstillstånd (TG3) ännu inte har beslutats:

- Hagaströms skola idrottshall

- Norrtullskolan anpassning för musikverksamhet och ventilation

Pågående större projekt i produktion, igångsättningstillstånd TG 3 beslutats:

- Gävle Teater, grund, tak/fasad, teknisk rust,
- Fridhemsskolan, rivning och nybyggnad
- Klintbergsparken, ny förskola
- Sörby IP, utveckling utökad verksamhet
- Klockstapeln åtgärdande av problem i inomhusklimatet
- Pingeltorps förskola köksrenovering
- Åbyggeby skola, ersättning paviljonger
- Gävle brandstation anpassning
- Hemlingbystugan teknisk rust- och verksamhetsanpassning
- Valbo sportcentrum - ny kostgräsplan.

Inga nämnvärda projekt har under året överlämnats till förvaltning

Detaljerad information finns i rapporten avseende projekt som överstiger 25 mnkr.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt (mnkr)	Upparbetat 260430	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Klintbergsparkens förskola	87,9	110,0	45,0	110,0
Fridhemsskolan	50,8	80,0	110,0	110,0
Gävle Teater grund, tak/fasad, teknisk rust, tillgänglighet	57,9	90,0	12,0	90,0
Åbyggeby skola, ersättning paviljong	9,1	26,0	20,0	26,0
Åtgärdande av inne klimatproblem i Klockstapeln	9,7	25,0	25,0	25,0
Hemlingbystugan teknisk rust och vht-anpassning	3,5	27,0	20,0	26,0
Summa	218,9	358,0	232,0	387,0

****Noteringar att beakta:**

Objekt = Projekt

Budget inklusive tilläggsanslag = Senast beslutad budget enligt kommun plan i mars 2026.

Prognos = Prognos för hela projektet

Klintbergsparkens förskola

Budgeten enligt gällande kommunplan är reviderad och uppgår numera till 110 mnkr.

Revideringen av budgeten har påverkats av att projektets totalentreprenör gick i konkurs under

sommaren 2025 och ny entreprenör upphandlades. Projektet skall slutbesiktigas och överlämnas till förvaltning under sommaren 2026. Verksamheten startar upp till höstterminen 2026.

Byggproduktionen pågår för fullt och är nu inne i slutfasen av projektet. Invändiga arbeten pågår såsom innerdörrar, avdelningskök, snickerier och annan fast inredning som successivt ger lokalerna sitt slutliga uttryck. Parallellt med detta pågår markarbeten som kommer vara färdigställda hösten 2026. Prognosen i dagsläget är 110 mnkr.

Fridhemsskolan

Igångsättningstillstånd togs i Gävlefastigheters styrelsen december 2024. Budgeten som antogs uppgår till 110 mnkr och projektet skall vara färdigställt till terminsstart hösten 2026.

Slutbesiktning av projektet är planerad till början av juni 2026 och de sista detaljerna av bygget pågår inför det. Därefter kommer verksamheten flytta in i lokalerna och eleverna flyttar in i samband med terminsstart höstterminen 2026. Slutkostnadsprognos är sänkt i samband med investeringsuppföljningen i tertial ett och uppgår till 80 mnkr jämfört med budget på 110 mnkr.

Gävle Teater

Igångsättningstillstånd togs i Gävlefastigheters styrelsen december 2024.

Grundförstärkningsentreprenaden är klar. Invändigt pågår fortsatt rör- och ventilationsarbeten samtidigt som putsarbeten behövt pausas under vintern för att startas upp så snart vädret tillåter igen. Biljettkassan kommer byggas om för att öka tillgängligheten. 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 90 mnkr.

Åbyggeby skola, ersättning paviljong

Projektet befinner sig fortsatt i genomförandefasen och igångsättningstillstånd togs i december 2025. Projektbudgeten uppgår till 26 mnkr och färdigställandet beräknas till årsskiftet 2026/2027. Hyresgästen är för närvarande evakuerade till andra lokaler.

Den befintliga skolbyggnaden renoveras med varsam hand och den tillfälliga paviljongbyggnaden ersätts av en ny tillbyggnad som skapar utrymme för fler elever – och mer kunskap. Huvudbyggnaden är färdig för elever och pedagoger att flytta in igen när höstterminen startar 2026. Tillbyggnaden tas i bruk till vårterminen 2027. Prognosen är att budgeterade medel på 26 mnkr kommer hållas.

Klockstapeln

Klockstapeln i centrala Gävle genomgår en omfattande renovering för att skapa en trygg, trivsam och funktionell arbetsmiljö. Det anrika huset moderniseras men behåller karaktären för att hålla många år framöver. Projektet befinner sig i genomförandefasen och igångsättningstillstånd togs i oktober 2025. Rivningsarbeten är nu klara och återställning pågår i form av målning, invändiga snickerier och installationer. Projektet följer tidplanen att arbetena skall vara färdigställda till sommaren 2026.

Prognosen är att budgeterade medel på 25 mnkr kommer hållas. Hyresgästen är för närvarande evakuerad till en extern lokal.

Hemlingbystugan teknisk renovering

Projektet omfattar renovering och är teknisk till sin natur, men syftet är enkelt: Hemlingbystugan ska fungera bättre för alla som arbetar här och som besöker området. Entreprenör är upphandlad och därmed är igångsättningstillstånd fattat. Projektet befinner sig i genomförandefasen och målsättningen är att arbetena skall vara färdigställda i november 2026. Just nu pågår rivningsarbeten och därefter kommer installationsarbeten påbörjas. Projektet följer tidplanen och rivningsarbeten pågår just nu i flera delar av byggnaden.

Prognosen uppgår till 27 mnkr, varav en miljon finanseras av diverse index under året.

Avslutade investeringar över 25 mnkr

Objekt (mnkr)	Upparbetat 260430	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsansla g
Summa				

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

Inget projekt har överlämnats till förvaltning under verksamhetsåret.

4.6 Förväntad utveckling

Fastighetsförvaltning är kärnan

Efter flera år med hög investeringstakt har investeringsvolymen minskat och bedöms under kommande år ligga på en lägre nivå. Den lägre investeringstakten innebär ett minskat tillskott av lokalyta och därmed en begränsad ökning av hyresvolymen. Fokus i verksamheten kommer i högre grad att ligga på en effektiv förvaltning av det befintliga fastighetsbeståndet.

Under kommande år ska bolaget vidareutveckla arbetet med att göra insatser vid rätt tidpunkt utifrån fastighetens hela livscykel, från byggnation via underhåll och sedan rivning eller avyttring genom försäljning. Genom riktade åtgärder och en ökad prioritering av kostnadseffektiv drift och underhåll bedöms de totala livscykelkostnaderna kunna minska. Det stärker bolagets långsiktiga ekonomiska förutsättningar och ger ett större handlingsutrymme i fastighetsförvaltningen.

Resurseffektivitet och kundfokus

Gavlefastigheter har en stabil kundbas inom kommunens verksamheter, vilket skapar förutsägbara intäkter och stödjer långsiktig planering. För att behålla denna stabilitet krävs en nära samverkan med hyresgästerna så att lokalerna kan anpassas kostnadseffektivt efter verksamheternas förändrade behov. Ett koncernnära samarbete minskar dessutom risken för vakanser och kostsamma omställningar i efterhand.

Strategisk kompetensförsörjning

Kompetensförsörjningen är en central del i bolagets långsiktiga utveckling. De alltmer teknikintensiva fastigheterna och en konkurrensutsatt arbetsmarknad gör att kompetensförsörjningen utgör en risk. Utmaningar med att rekrytera och behålla nyckelroller kan leda till ökade lönekostnader, större behov av konsulter och minskad effektivitet i driften.

Krisberedskap och säkerhet

Geopolitiska spänningar, cyberhot och klimatrelaterade händelser innebär ökade krav på krisberedskap. Gavlefastigheter utvecklar löpande kontinuitetsplaner, IT-säkerhet och samverkansrutiner för att säkerställa kontinuitet vid störningar och kriser. Parallellt stärks arbetet med säkerhetsskydd, vilket omfattar tydligare rutiner för att skydda samhällsviktig verksamhet och kritisk information.

Ekologiskt och socialt hållbar utveckling

Gavlefastigheter prioriterar energieffektiv drift, användning av förnybar energi, minskad mängd avfall samt återbruk av möbler, installationer och byggnadsmaterial. Fastigheterna anpassas för att möta framtida miljö- och klimatutmaningar.

Bolaget har ett viktigt ansvar i att stärka den sociala hållbarheten. Arbetet fokuserar på att integrera sociala aspekter i ny- och ombyggnationer samt utveckla barndialog i projekt. Åtgärder för att motverka arbetslivskriminalitet och oegentligheter, ökad transparens och sund konkurrens i leverantörsledet, är fortsatt centrala.

Digitalisering

Digitalisering är en integrerad del av utvecklingen och styrningen av Gavlefastigheter. Genom smart teknik, automatisering och datadrivna arbetssätt stärks fastighetsförvaltningen samtidigt som drift- och energikostnader kan minska och organisationens digitala kompetens utvecklas.

Energiprisutveckling och mediakostnader

Mediakostnaderna är en stor kostnadspost och bolaget har under flera år arbetat med optimering och utveckling för att minska kostnaderna. Investeringar som innebär energieffektiviseringar är prioriterade för att optimera fastigheternas energianvändning. Bolaget har stabila mediakostnader genom avtal. Detta begränsar kostnadsvariationer på kort sikt och ger viss förutsägbarhet i planer och budget.

Finansiella risker och finansiering

Gavlefastigheter har en betydande finansiell risk och påverkas i hög grad av utvecklingen på räntemarknaden, vilken i sin tur påverkas av oroligheter i omvärlden genom effekter på inflation, energipriser och den övergripande ekonomiska utvecklingen. De finansiella kostnaderna har ökat under det senaste året och framtida utveckling styrs av Gävle kommuns finanspolicy samt bindningstider och låneförfall för kommunens samlade kreditportfölj.

Utifrån dagens kunskap kan bolaget inte förvänta sig några väsentliga minskade räntekostnader inom en överskådlig tid.

Utöver detta pågår ett arbete med att utveckla bolagets hyresmodell som beslutas av ägarna. Grunden i prissättningsmodellen ligger fast, men förändringar i hyresmodellens utformning kan komma att påverka hur intäkter och kostnader fördelas över tid samt hur de redovisas och prognosticeras. Då arbetet ännu inte är avslutat innebär detta en osäkerhet i prognoser och jämförbarhet mellan perioder, vilket är svårt att beakta i den ekonomiska planeringen.

Avskrivningar och investeringsrelaterade kostnader

Avskrivningar ökar i takt med att kundfinansierade investeringsprojekt färdigställs. Den tidigare höga investeringstakten innebär därmed fortsatt ökade avskrivningar under planperioden, vilket påverkar resultatet men inte kassaflödet. Intäkterna ökar i takt med att nya hyresvtal upprättas.

Risker föreligger avseende utranteringskostnader vid ombyggnationer samt förgäveskostnader vid förändrade eller senarelagda investeringar. Eftersom beslut om inriktning och omfattning i vissa fall fattas utanför bolagets direkta rådighet uppstår ekonomiska effekter som inte alltid kan påverkas, men som redovisas och belastar bolagets resultaträkning.

Marknadsrisker och vakans

Bolaget är exponerat för marknadsrisker kopplade till förändringar i omvärlden och framtida lokalbehov. Vakansgraden påverkas främst av befolknings- och verksamheternas utveckling i Gävle kommun. En minskad efterfrågan får direkt effekt på både värdering och hyresintäkter, vilket gör att en nära dialog med kommunen är särskilt viktig framåt.

Koppling mellan intäkts- och kostnadsutveckling samt risker

Intäktsutvecklingen bedöms vara stabil men begränsad då bolaget i huvudsak hyr ut lokaler till kommunens verksamheter och tillväxten påverkas av investeringstakten. Förändringar i kommunens lokalbehov och hyresmodell kan påverka intäkterna över tid.

Kostnadsutvecklingen påverkas främst av finansieringskostnader, drift och underhåll samt ökade avskrivningar kopplade till tidigare och ägarstyrda investeringar. Detta ställer höga krav på affärsmässighet, kostnadskontroll och tydliga prioriteringar i den löpande fastighetsförvaltningen.

Energikostnaderna hanteras genom löpande prissäkring och uppföljning och utgör därmed en planeringsförutsättning snarare än en operativ risk. Övriga risker är främst kopplade till kompetensförsörjning, teknisk utveckling och förändrade lokalbehov. Sammantaget finns en risk för att drift-, underhålls- och finansieringskostnader ökar snabbare än hyresintäkterna från befintligt bestånd, särskilt i en situation med begränsad nyproduktion. Detta förstärker kraven på kostnadskontroll och effektiv fastighetsförvaltning.

Sammanfattad bedömning

Den svenska ekonomin visar tecken på stabilisering på medellång sikt, samtidigt som global osäkerhet i omvärlden skapat en mer bräcklig konjunkturuppgång med stigande energipriser som kan påverka tillväxt, inflation och räntor. Bolaget bedöms ha förutsättningar att nå resultatkraven genom hållbar utveckling, digitalisering och ekonomisk styrning. Räntenivåer och kostnadsutveckling kräver fortsatt fokus på effektiv drift och stabil finansiering.

Gavlefastigheter står inför en period med lägre investeringstakt, stabil men begränsad intäktsutveckling och ökade krav på affärsmässighet. Värdeskapandet sker främst genom effektiv förvaltning av befintliga fastigheter och tydliga prioriteringar inom drift och underhåll.

Kostnadsutvecklingen påverkas i hög grad av finansieringskostnader, avskrivningar och investeringsbeslut, vilket ställer höga krav på ekonomisk styrning och resurseffektivitet. Digitalisering, kostnadseffektiv förvaltning och utvecklade processer ska stärka effektiviteten, samtidigt som nära samverkan med kommunen är avgörande för att säkerställa finansiell balans för att nå målen under planperioden.

Samtantaget bedöms bolaget ha förutsättningar att uppfylla sina mål under planperioden.

5 Gävle Hamn AB

5.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

- Trafik och godsutvecklingen över Gävle Hamn efter första tertialet 2026 ligger i nivå med motsvarande period 2025.
- Hamnens verksamhetsområde har utökats genom att Gävle Hamn AB arrenderar mark av Gävle kommun. Instaketering av detta område har påbörjats.
- Ett nytt avtal på vår bergrumsanläggning har tecknats.
- En översyn av organisationen i den operativa avdelningen har genomförts och beslut om organisationsförändring har beslutats.

5.2 Målanalys

5.2.1 Välmående medarbetare





Målet bedöms som uppnått.

Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Hamn AB erbjuder en god fysisk och psykosocial arbetsmiljö för sina medarbetare genom att göra regelbundna risk- och konsekvensanalyser vid bland annat förändringar och arbetssätt, systematiskt arbete kring ergonomi, uppföljning av olyckor, tillbud och arbetsskador samt tydliga rutiner för skyddsutrustning, introduktion och repetitionsträning. Gävle Hamn AB erbjuder tillgång till bland annat förebyggande hälsosamtal och friskvårdsbidrag. För en god psykosocial arbetsmiljö finns det klara roller, ansvar och mandat, regelbundna avstämningar, arbetsplatsträffar, skyddsronder och medarbetarsamtal. Rutiner mot kränkande särbehandling och trakasserier har kommunicerats på arbetsplatsträffar för att öka kännedomen bland medarbetarna. Gävle Hamn AB följer upp frisknärvaro. Gävle Hamn AB följer frisknärvaro genom att mäta andelen medarbetare som haft fem eller färre sjukfrånvarodagar. Frisknärvaro används som ett komplement till sjukfrånvaro och ger ett positivt perspektiv på närvaro och hälsa i organisationen.

Analys av indikatorerna

Gävle Hamn ABs frisknärvaro är 95% för de fyra första månaderna och är ett komplement till sjukfrånvarostatistik. Frisknärvaron som Gävle Hamn AB redovisar är ett mått på hur stor andel av medarbetarna som haft högst fem sjukfrånvarodagar under perioden.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Frisknärvaro	95 %	95 %		

5.2.2 Engagerade medarbetare med rätt kompetens



Under tertial 1 kommer målet inte uppnås, då ingen medarbetarundersökning kommer att genomföras förrän i slutet av året. Målet bedöms dock nås på helåret.

Nämndens/bolagets verksamheter

Måluppfyllelse och ett framgångsrikt uppdrag förutsätter hållbart ledarskap, medarbetarskap, tydlig styrning och ett högt engagemang i organisationen. Gävle Hamn AB arbetar kontinuerligt med att säkerställa att chefer har rätt stöd, mandat och verktyg för att leda verksamheten genom Chefsforum, utbildningar och kompetensutveckling. Genom medarbetarsamtal, uppföljningssamtal och arbetsplatsträffar säkerställer bolaget att mål, uppdrag och prioriteringar är tydliga och kända i hela organisationen, samt att man kopplar individens uppdrag till bolagets

övergripande mål. Goda relationer och delaktighet uppmuntras, och alla medarbetare ska ha rätt kompetens och verktyg. Motivation är viktigt för att upprätthålla denna kultur. Bolaget arbetar med att motivera sina medarbetare genom dialog och utvecklingsmöjligheter. Medarbetarna ska förstå vad som förväntas av dem och ha rätt förutsättningar för att utföra sin yrkesroll. Genom ökad psykologisk trygghet och ett stärkt samarbetsklimat skapar bolaget en inkluderande och lärande organisation där engagemang, delaktighet och utveckling står i fokus.

Analys av indikatorerna

För tertial 1 redovisas inget utfall för indikatorerna, eftersom ingen medarbetarundersökning kommer att genomföras förrän i slutet av året.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
HME: Hållbart medarbetarengagemang	—	86 %	Ok	●
Ledarskapsindex	—	90 %	Ok	●

5.2.3 Säker hamn med god beredskapsförmåga



Målet bedöms uppnås på årsbasis utifrån det systematiska arbetet kring säkerhet och beredskap som fortgår.

Nämndens/bolagets verksamheter

Arbetet med att fortsätta att bygga en god säkerhetskultur och förståelse för vilka lagkrav som styr vår verksamhet, och de verksamheter som vi är kopplade till fortgår. Detta arbete är konstant och kontinuerligt pågående, då hotbilden är i konstant förändring och kräver att vi i vår verksamhet som samhällsviktig och kritisk infrastruktur är flexibla och följer med via omvärldsbevakning vad som kan påverka oss och hur vi skyddar oss på bästa och effektivaste sättet. Övning och utbildning är en viktig del att testa vår förmåga och möjligheter för att utvärdera så att vi kan svara upp mot de skyddsbehov som behövs. För att stärka verksamheten ytterligare genomgår organisationen en förändring för att ändamålsanpassa verksamheten utifrån säkerhet och beredskap. Detta kommer att skapa bättre förutsättningar att stärka vår förmåga och kunskap att motverka negativ inverkan på verksamheten i hamnen.

Analys av indikatorerna

Arbetet fortskrider enligt indikatorerna och målet för att få samtliga medarbetare utbildade inom alla delar av säkerhetsområdet bedöms att uppnås vid årets slut. Genom rekrytering av informationssäkerhetsspecialist säkerställer vi en framdrift, kontinuitet och systematik i arbetet med att öka kunskapen kring relevanta frågor kopplat till säkerhet.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Andel säkerhetsutbildade medarbetare	85 %	90 %	●	●
Andel avtal där uppsatt kravnivå accepterats	50 %	75 %	●	●

5.2.4 Främja relevant verksamhet för regionens näringsliv



Målvärdet för 2026 kan bli utmanande att nå utifrån brist på byggklar mark, främst utifrån avsaknad av markplaner som stödjer ändamålsenlig hamnverksamhet.

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 av operatörer eller är utarrenderad till olika företag för andra verksamhetsändamål. Vid nya förfrågningar bereder Gävle Hamn AB mark i den mån lämpliga reserver finns.

Under tertial 1 2026 har ännu inget arrendeavtal avseende nya markområden tecknats. Däremot har arrendeavtal med tre viktiga kunder inom energihamnen förnyats under perioden december 2025 till mars 2026.

Bolaget deltar under 2025 - 2026 i två av Gävle kommuns arbetsgrupper för att aktualisera nuvarande översiktsplan samt i det långsiktiga arbetet med att ta fram en ny översiktsplan för Gävle kommun. Bolaget lyfter även återkommande behovet av att dels ta fram en ny fördjupad översiktsplan för hamnen och intilliggande områden samt behovet av att omarbета befintliga detaljplaner och områdesbestämmelser i och i anslutning till hamnområdet, för att dessa ska bli mer ändamålsenliga och möjliggöra nya etableringar med kopplingar till hamnverksamhet. De planer som primärt skulle behöva omarbetas berör områden öster om Fredriksskanshamnen.

Analys av indikatorerna

Bolaget flaggar för att målvärdet för helår 2026 kan bli svårt att nå. Ingen ny mark har utarrenderats under tertialet. Vid omförhandling av ett arrendeavtal har kunden aviserat en önskan om utökning, i sådant fall kommer troligen målet att uppfyllas för 2026.

Byggklar mark för hamnnära verksamhet är en bristande resurs. Detta är en grundorsak till det låga utfallet på indikatorn och även till det låga målvärdet. Bristen på byggklar mark beror främst på avsaknaden av markplaner som stödjer ett effektivt nyttjande av marken samt på att tidshorisonen för att ta fram nya ändamålsenliga planer ofta försvårar eller omöjliggör nyetableringar. Kunderna arbetar med andra tidsperspektiv och väljer därför andra lägen för sina etableringar när de ställs inför faktum. Möjligheten för bolaget att erbjuda nya kunder hamnnära markområden är således begränsad.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Utarrenderad mark (kvm)	0	2 000	Mindre avvikelse	

5.2.5 Överträffa förväntningar



Målvärdet bedöms nås för 2026 helår.

Nämndens/bolagets verksamheter

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

Gävle Hamn AB har ett flertal kontinuerliga, ofta dagliga eller veckovisa, kontakter med kunder och partners kopplat till den operativa och kommersiella verksamheten. Exempel på plattformar för dessa kontakter är de olika forum med arrendatorer och hamnoperatörer som samverkar kring infrastruktur, fartygsanlöp, arbetsmiljö, tillstånd och säkerhet.

Bolaget deltar även 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. Därutöver sker en löpande kunddialog, där fokus skiftar mellan



olika kund- och varuägargrupper eller segment utifrån liggande plan.

Gävle Hamn AB deltar 2025 - 2026 i Vinnova-projektet "Smarta Anlöp", ett partnerskap för utveckling av hamnprocesser tillsammans med hamnarna i Luleå och Piteå, Göteborgs Universitet samt Sjöfartsverket. Bolaget deltar även sedan 2025 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 studerats. Projektet avslutas under våren 2026.

Under tertial 1 har bolaget påbörjat implementeringen av ett nytt sätt att mäta kundtillfredsställelse genom kontinuerliga NKI-samtal med score-cards i samband med ordinarie kunddialoger.

Analys av indikatorerna

De mätningar som genomförts under tertial 1 indikerar att målvärdet på helår kan nås. Kunders och varuägares nöjdhet med bolaget respektive med hamnen och hamnområdet som helhet mäts successivt vid kunddialoger sedan början av tertial 1. Resultatet rapporteras på årsnivå.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Kunders nöjdhet (NKI, skala 1-10) med Gävle Hamn AB	—	7	Ok	
Kunders nöjdhet (NKI, skala 1-10) med hamnen och hamnområdet som helhet	—	7	Ok	

5.2.6 Socialt hållbar hamn



Målvärdet bedöms nås för 2026 helår.

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.

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 sker löpande genom skyddsronder samt inom de forum för samverkan som finns med operatörer och terminaler.

Under 2026 har Gävle Hamn AB ett särskilt fokus på trivsel för alla som arbetar på något av de företag som är etablerade i och/eller verkar inom hamnområdet. Syftet är att underlätta för, och motverka eventuella upplevda negativa effekter av, den omfattande säkerhetshöjningen inom hamnområdet, vilken följer av omvärldsläget och nya regler och myndighetskrav.

Under tertial 1 har hamnen uppmärksammat Fettisdagen med utdelning av 500 semlor till besökare vid hamnens huvudgate. Evangemanget var uppskattat och gav många glada miner och tillrop. Alla hamnaktörer har också inbjudits att delta i ett stormöte på Engeltöfta för information om arbetet med säkerhet, beredskap och totalförsvar.

Bolaget ska även ta ett socialt ansvarstagande för påverkan på lokalsamhället i direkt anslutning till hamnområdet. En viktig aktivitet kopplad till det målet är den övergripande bullerutredning som pågått under större delen av 2025 och som färdigställts under tertial 1 2026. Syftet med utredningen är att säkerställa att all verksamhet inom hamnområdet sammantaget verkar inom tillåtna gränsvärden med hänsyn till omgivande bostadsområden.

Resultatet av utredningen bekräftar detta.

Analys av indikatorerna

Indikatorn följs på helårsbasis och målvärdet bedöms nås under året. Under tertial 1 har evenemanget under Fettisdagen genomförts. (Säkerhetsmötet ingår i ett återkommande forum 2 ggr/år för hela hamnen och räknas därför ej in i indikatorn.)

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Evenemang (öppna/större) för trivsel och sammanhållning inom hamnområdet	—	2	Ok	●

5.2.7 Klimatneutral hamn



Målvärdena bedöms kunna nås för 2026, både för hamnbolagets egen verksamhet (avseende scope 1 och 2) samt för hamnområdet som helhet. Bolaget flaggar dock för att det långsiktiga målet för hamnområdet blir mycket svårt att nå (2030).

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 2030 (jämfört med basåret 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.

Programmet Energioptimerat hamnkluster 2030 är ett viktigt verktyg för att uppnå klimatmålen för hamnområdet som helhet. Uppdateringar av hamnklustrets gemensamma färdplan mot målbilden 2030 genomförs och publiceras cirka 2 gånger per år i samverkan med klusteraktörerna. Ingen publicering har genomförts under tertial 1. Ett styrgruppsmöte för programmet har dock genomförts.

Under tertialet har bolaget påbörjat en ny rederidialog för att informera om och inhämta synpunkter kring det kösystem som infördes vid energihamn kajen och kemihamn kajen 2023 respektive 2024. Syftet med kösystemet är att skapa säkerhet och förutsägbarhet i verksamheten, vilket möjliggör eco-driving för fartyg från föregående hamn. Utformning av rederiernas avtal och affärlösningar samt tidsscheman m.m. kan dock försvåra för fartyg att nyttja möjligheten i praktiken.

Bolagets egen verksamhet ska vara klimatneutral redan 2030 och allt drivmedel som upphandlas av bolaget, inklusive upphandlade transporter (gäller transporter i inköp, entreprenader och övriga upphandlingar), ska vara fossilfritt från början av 2026. Utsläppen från Gävle Hamn AB:s egen drivmedels- och energiförbrukning är mycket låga och bolaget fokuserar därför främst på aktiviteter kopplade till utsläpp i leverantörsledet (det vill säga scope 3).

Ett arbete med utökade krav på fossilfria transporter och produkter vid upphandling av entreprenader har fortgått under tertial 1 2026, där miljökrav och krav på fossilfria drivmedel samt material med lägre miljö- och klimatpåverkan har ställts i upphandling av byggtjänster, golv och kakel samt måleriarbeten. Uppföljning av leverantörer gällande fossilfria drivmedel har också genomförts, för att säkerställa efterlevnad av kraven.





Analys av indikatorerna

Målvärdet för Gävle Hamn AB:s egen verksamhet bedöms nås på helår.

Målvärdet hela hamnområdets CO2-utsläpp (där sjöprocess, hamnverksamhet, järnvägsprocess och vägprocess ingår) följs upp på helår. Målvärdet bedöms kunna uppnås för 2026. Anledningen till denna prognos är bland annat konjunkturläget som inneburit färre anlop än vanligt. Sjöprocessen för tertial 1 2026 är cirka 2 200 ton.

CO2-utsläpp från Gävle Hamn AB:s egen drivmedels- och energiförbrukning, samt flygresor, 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 hade en direkt effekt på Gävle Hamn AB:s utsläppssiffor, då den största delen av hamnbolagets utsläpp i scope 1 (egen verksamhet) härrörde från bogserbåtarnas HVO100-förbrukning. För tertial 1 2026 är utfallet för scope 1 endast 4 ton (exklusive flygresor som följs upp på helår) och målvärdet på 40 ton beräknas uppnås.

Bolaget konstaterar att konjunktur och världsläge medför utmaningar att nå målvärdet för hela hamnområdet på längre sikt. De viktigaste åtgärderna för att klustret som helhet ska nå måluppfyllelse är landströmsanslutningar för fartyg, fartygens byte till förnyelsebara drivmedel vid trafik i inseglingen, elektrifiering av lastbilar samt elektrifiering av hamnkranar och terminalfordon. När det gäller elektrifieringen av kranar och utrustning inom hamnområdet har mycket stora koldioxidbesparingar gjorts sedan programstarten, mycket tack vare Yilports investeringar i elektrifiering och rena bränslen. När det gäller fartygs- och lastbilstrafik är utsikterna sämre och här saknar också hamnbolaget större rådighet, även om viss styrning och åtgärder för att sänka trösklar kan genomföras.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
CO2-utsläpp (drivmedel samt inköpt el/värme) från Gävle Hamn AB (ton)	4		40		
CO2-utsläpp (direkta) från hamnområdet inklusive inseglingsled (ton)			8 000	Ok	

5.2.8 Ekologiskt hållbar hamn



Målvärdet bedöms nås för 2026 helår.

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.

Ett arbete med utökade krav på miljövänliga transporter och produkter vid upphandling av entreprenader har fortgått under tertial 1 2026, där miljökrav och krav på fossilfria drivmedel, material med lägre miljö- och klimatpåverkan, kemikaliekrav och cirkularitet etcetera har ställts i upphandling av byggtjänster, golv och kakel samt måleriarbeten. Uppföljning av leverantörer gällande fossilfria drivmedel har också genomförts, för att säkerställa efterlevnad av kraven. Uppföljning av krav på fossilfritt drivmedel har också genomförts med provtagning på drivmedel i anläggningsarbete och grävjobb där HVO100 användes.

Analys av indikatorerna

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

För 2026 har krav på fossilfritt drivmedel och en rad andra miljökrav ställts i upphandling av: Anläggningsarbete och grävjobb samt i ramavtal för byggtjänster, golv och kakel samt måleritjänster.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Andel upphandlingar med högre hållbarhetskrav		80 %	Ok	

5.3 Finansiella mål

5.3.1 Ökade godsvolymer



Målanalys

Enbart några av målvärdena bedöms nås för helår 2026.

Nämndens/bolagets verksamheter

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

Kopplat till energihamnen och bergrumsverksamheten fortgår sedan 2025 arbeten för att säkerställa god infrastruktur och hög säkerhet på bergrumsanläggningarna och därmed förutsättningar för nya och ökade volymer.

Analys av indikatorerna

Indikatorerna som följs är hanterad godsmängd (ton) och GT ("grosston", ett mått som är enhetslöst och visar total innesluten fartygsvolym). Indikatorerna visar omsättning av gods och trafik inom hamnen, vilket kopplar till bolagets intäkter såväl som till arbetstillfällen inom hamnområdet samt uppfyllandet av bolagets övergripande uppdrag att skapa goda logistiska förutsättningar för den regionala industrin. Gävle Hamn AB saknar dock till stor del rådighet att påverka utfallen, vilka främst är beroende av konjunktur samt andra hamnaktörers verksamhet.

Bolaget noterar fortsatta låga nivåer i godsvolym och GT för hamndelen Karskär (Billeruds egen hamn) kopplat till produktionsnedgång på Billeruds anläggning samt till inhemsk virkeshantering. En viss återhämtning kan komma att ske under senare delen av 2026. Även General cargo förväntas ha en negativ påverkan av ett längre produktionsstopp i Bolidens anläggning i Garpenberg.

En fortsatt positiv trend i Gävle hamn är den starka utvecklingen inom containersegmentet. Kemisegmentet har också haft en positiv utveckling under början av 2026.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Godsmängd Energihamnen (ton)	279 000	◆	1 050 000		● Uppnås
Godsmängd General cargo (ton)	156 000	◆	680 000		◆ Uppnås delvis
Godsmängd Containerterminalen (teu)	76 000	◆	200 000		● Uppnås
Godsmängd Kemihamnen (ton)	201 000	◆	550 000		● Uppnås
Godsmängd Karskär (ton)	60 000	◆	300 000		◆ Uppnås delvis
GT till Containerterminalen	1 207 000	◆	3 350 000		● Uppnås
GT till General cargo-terminaler	160 000	◆	750 000		◆ Uppnås delvis
GT till Energihamnen	363 000	◆	1 500 000		◆ Uppnås delvis
GT till Kemihamnen	155 000	◆	450 000		● Uppnås
GT till Karskärs hamn	72 000	◆	300 000		◆ Uppnås delvis

5.3.2 Ekonomiskt hållbart hamnbolag



Målanalys

Målet bedöms som uppnått utifrån utfallen på indikatorerna.

Nämndens/bolagets verksamheter

En stabil ekonomi och god lönsamhet ger Gävle Hamn AB en grundförutsättning för att leverera utifrån bolagets uppdrag. Genom att ta kloka och hållbara beslut samt hushålla med bolagets ekonomiska medel, skapar bolaget förutsättningar för hamnen i ett långsiktigt perspektiv. Bolaget ska säkerställa att hamnen levererar prisvärda och konkurrenskraftiga tjänster. I det korta

perspektivet påverkar bolaget genom att utföra bolagets uppdrag så effektivt som möjligt och med en hög kostnadsmedvetenhet. I det längre perspektivet påverkar bolaget genom strategiska beslut, prioritering av bolagets projekt och hur bolaget interagerar och samarbetar med bolagets partners.

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







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

Bolaget har under föregående år implementerat 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 att resultatet av arbetet analyserats under 2026.

Analys av indikatorerna

Omsättningen ligger under målvärdet per tertial 1 men bedöms uppnås på helåret då fortsatta hyresavtal tecknats för bergrummen.

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

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Omsättning (mnkr)	85,7		207,1		 Uppnås
Resultat (EBITDA %)	67,7		58,9		 Uppnås
Resultat (EBIT %)	41,4		25,4		 Uppnås

5.4 Uppföljning av ägardirektiv

Bolagets arbete med säkerhets- och beredskapsfrågor prioriteras även 2026.

Organisationen har förstärkts och åtgärder för att stärka bolaget och hamnens verksamhet är genomförda och ytterligare aktiviteter planeras under nästa år.

Miljöarbetet bedrivs som tidigare framför allt inom energioptimerat hamnkluster. Bolaget har via Tillväxtverket sökt bidrag ur ERUF (Europeiska regionala utvecklingsfonden) för införande av OPS (landström) vid containerkajen.

Finansiella mål enligt ägardirektiv

	Utfall 260430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos s 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Resultat efter finansiella poster	25,0 mnkr	43,1 mnkr	15,9 mnkr	50,5 mnkr	17,4 mnkr	23,7 mnkr	30,4 mnkr
Soliditet	25,1%	23,4%	23,0%	25,1%	23,9%	24,2%	24,8%
Avkastning på totalt kapital	2,3%	4,9%	3,1%	10,1%	3,5%	3,9%	4,2%

5.5 Resultat och investeringar

5.5.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Omsättning	85,7	67,6	209,5	207,1	245,5
Personalkostnader	-10,9	-9,4	-29,2	-34,5	-35,5
Övriga kostnader	-16,8	-11,0	-41,5	-50,6	-56,3

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Avskrivningar	-22,5	-21,2	-64,4	-69,4	-69,5
Rörelseresultat	35,5	26,0	74,4	52,6	84,2
Finansnetto	-10,5	-10,0	-31,3	-36,7	-33,7
Resultat efter finansiella poster	25,0	16,0	43,1	15,9	50,5
Investeringar, brutto (+)	14,8	10,5	49,3	154,2	64,6
Avgår erhållna investeringsbidrag (-)		-0,2	-0,2		
Avgår försäljning av anläggningstillg. (-)					
Summa nettoinvesteringar	14,8	10,3	49,1	154,2	64,6

Kommentarer till resultaträkningen

Resultatet för tertial 1 överstiger budget med +8,0 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av högre intäkter samt lägre finansiella kostnader.

Intäktssidan påverkas positivt av högre fartygsintäkter samt intäkter för VHA (varuhamnsavgifter), sammantaget +1,5 mnkr mot budget. Den enskilt största avvikelsen avser hyres- och arrendeintäkter, +4,5 mnkr, till följd av förlängt hyresavtal för bergrummen. Även koncessionsintäkten överstiger budget, där en lägre fast avgift till följd av lägre KPI-ökning uppvägs av en högre rörlig del (+0,4 mnkr).

På kostnadssidan är personalkostnaderna lägre än budget med +0,7 mnkr till följd av vakanser. Avskrivningar understiger budget med +0,6 mnkr och räntekostnaderna är väsentligt lägre än budget, +1,7 mnkr.

Samtidigt belastas resultatet av högre driftskostnader om -1,2 mnkr, främst kopplat till snöröjning och isbrytning. Övriga kostnader överstiger budget med -0,2 mnkr, bland annat till följd av inhyrda skyddsvakter.

Sammantaget visar perioden ett starkare resultat än budget, där intäktsökningar och lägre finansiella kostnader mer än kompenserar för högre driftskostnader.

I jämförelse med samma period föregående år är resultatet +9,0 mnkr högre. En skillnad som bidrar positivt till resultatet är framförallt ökade hyresintäkter. Nya hyres- och arrendeavtal har tecknats för bergrum 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 2026 bruttoinvesterat 14,8 mnkr och helårsbudgeten uppgår till 154,2 mnkr.

5.5.1.1 Resultat per affärsområde

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Container	7,8			12,8	13,2
Energi	14,9			2,0	20,5
General Cargo	4,7			9,0	24,1
Industri	-2,0			-7,0	-6,3

Karskär	-0,4			-0,9	-1,0
Gävle Hamn AB		16,0	43,1		

Under 2025 redovisade bolaget resultatet på ett affärsområde - Gävle Hamn AB.

5.5.2 För verksamheten viktiga nyckeltal

Företagsspecifika nyckeltal

Nyckeltal	Utfall 260430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Fartygsanlöp, st	182	558	700	550	700	725	725

5.5.3 Uppföljning av investeringar

Uppföljning av nettoinvesteringar per affärsområde

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Gävle Hamn AB	14,8	10,3	49,1	154,2	64,6
Summa	14,8	10,3	49,1	154,2	64,6

Gävle Hamn AB budgeterar och följer upp investeringar på ett affärsområde - Gävle Hamn AB. Arbete pågår att ta fram budget och uppföljning uppdelat i olika affärsområden.

Kommentarer till investeringsverksamhet

Beslutad budget uppgår till 129,3 mnkr. Från 2025 års budget har 24,9 mnkr ombudgeterats till år 2026 vilket gör att budget för Gävle Hamn AB år 2026 uppgår till 154,2 mnkr. Anledningen till ombudgeteringen mellan åren beror på projekt som av olika anledningar genomförs under år 2026 istället för år 2025.

Bruttoinvesteringarna för Gävle Hamn AB under tertial 1 2026 uppgår till 14,8 mnkr.

Helårsprognosen uppgår till 64,6 mnkr. Den lägre prognosen beror på de svårbedömda investeringarna på grund av säkerhetsläget.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 260430	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Summa				

Gävle Hamn AB har under perioden januari till april 2026 inte några pågående eller avslutade investeringar över 25 mnkr.

Avslutade investeringar över 25 miljoner

Objekt	Total investering	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag

5.6 Förväntad utveckling

Under första tertialet 2026 ligger verksamheten avseende gods- och trafikvolymen i hamnen på en nivå som motsvarar budget och i nivå med motsvarande period 2025. Årsprognosen för gods och trafik är i linje med budget. Prognoser för längre tid är väldigt svåra att göra, då omvärldsfaktorer gör att osäkerheten är stor, vi planerar för oförändrade volymer även för 2027.

Bolagets kostnader för att svara upp mot omvärldsutvecklingen och regulatoriska krav fortsätter att öka både avseende drift, personal och investeringskostnader. Detta är kostnader som vi inte fullt ut kan kompensera oss för hos våra kunder, men heller inte kan avstå att genomföra.

Våra intäkter kommer att överstiga både budget och föregående år beroende på förlängning av avtal för bergrumsanläggningen.

6 Gävle Parkeringsservice AB

6.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Bolaget har från och med 2026-01-01 ingått ett nytt avtalsförhållande med Samhällsbyggnadsnämnden (SBN). Avtalet innebär att Gävle Parkeringsservice AB (GPAB) utför tjänster på uppdrag av SBN, vilket skapar en tydligare rollfördelning och nya förutsättningar för verksamheten.

Parallellt har bolaget fortsatt sitt arbete med marknadsbearbetning riktad mot potentiella parkörer, med syfte att öka beläggningen i Mobilitetshuset.

Detta arbete har varit framgångsrikt, och beläggningsgraden i Mobilitetshuset påvisar en fortsatt positiv utveckling. Sammantaget kan vi konstatera att nyttjandegraden ökar över tid.

Under de första sex månaderna av 2026 kommer bolaget att ha ett särskilt fokus på ekonomisk stabilisering. Detta sker genom noggrann uppföljning av verksamheten i relation till fastställd budget, med målsättningen att säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling.

Det nya avtalsförhållandet med SBN innebär också att bolaget nu arbetar utifrån en uppdaterad trendkurva, där nya variabler påverkar prognosarbetet. Dessa förändrade förutsättningar ger en mer relevant och anpassad grund för bolagets ekonomiska planering och uppföljning.

Utifrån nuvarande utveckling kan vi se en positiv trend, där prognostiserat utfall indikerar att resultatet kommer att överstiga budget.

6.2 Målanalys

6.2.1 Ordnad trafiksituation runt våra skolmiljöer



Gävle Parkeringsservice AB

Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Parkeringsservice arbetar tillsammans med Gävle kommun för att skapa säkra och ordnade trafikmiljöer. Genom strategiska insatser vid skolor och i områden med större behov bidrar vi till ökad trygghet för barn och boende. Vi kompletterar detta med informativa åtgärder vid ny reglering för att säkerställa att förändringar kommuniceras tydligt och förstås av alla trafikanter. Vårt arbete omfattar parkeringsövervakning och flytt av fordon som står trafikfarligt eller utgör hinder, vilket förbättrar framkomlighet och trivsel i hela kommunen.

Analys av indikatorerna

Vi arbetar mer gemensamt och i synergi med Livsmiljö. Vi har ombesörjt att delta kommer vara en indikator som kommer att vara variabel baserat på var insatser behöver göras vid ny reglering samt vid insatser vid skola, evenemang eller andra aktiviteter.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal strategiska insatser vid skolor	3		3	Ok	
Informativa åtgärder vid ny reglering	3		3	Ok	

6.2.2 Trygghet och en ordnad trafiksituation



Gävle Parkeringsservice AB

Nämndens/bolagets verksamheter





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

Analys av indikatorerna

I slutet av december rekryterades fyra nya parkeringsvakter. Att ersätta och introducera nya medarbetare är en process som tar tid; både inlärn timer, erfarenhetsuppbyggnad och att nå full operativ kapacitet påverkar verksamheten under en övergångsperiod. Detta kan periodvis ha inverkan på måluppfyllelsen.

Syftet med förstärkningen är att öka synligheten i enlighet med uppdraget från Gävle kommun samt att möjliggöra en tätare övervakning i centrum. Denna ökade närvaro har redan lett till en markant ökning av utfärdade parkeringsanmärkningar. Trots rekryterings- och introduktionsfasen har GPAB under årets första fyra månader lyckats öka både synlighet och närvarograd i uppdraget.

Under samma period syns en tydlig ökning av övervakningen i prioriterade områden, vilket även avspeglas i antalet utfärdade parkeringsanmärkningar. I april månad ökar dessutom intäkterna från Gata, vilket kan indikera en positiv trend där betalningsviljan hos trafikanter förbättras som en följd av ökad närvaro och tydligare efterlevnad

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal utfärdade parkeringsanmärkningar	6 500		13 000	Ok	
Närvarograd i prioriterade områden	136 %		65 %	Ok	

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

Betalning vi App-lösning är i dagsläget 96% dvs att betalning görs digitalt via mobilapp tex Gavle P. Målvärdet är 96% för 2026 vilket uppnås. Siffran beräknas att öka samt att betalning via betalautomat beräknas sjunka. SMS betalning görs oftast av tillresande turister eller andra tillresta besökare.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Betalningar via App-lösning	96 %		96 %	Ok	
Betalningar via SMS	1 %		1 %	Ok	
Betalautomat	3 %		3 %	Ok	

6.2.4 Service, kommunikation och återkoppling ska förbättras inom hela kommunkoncernen



Nämndens/bolagets verksamheter:

Gävle Parkeringsservice arbetar aktivt med att förbättra service, kommunikation och återkoppling för att utveckla kundtjänstens kvalitet och effektivitet. Vi arbetar ständigt med förbättringar som kundtjänstens förmåga att lösa ärenden vid första kontakt vilket minskar den totala handläggningstiden samt ökar kundnöjdheten och skapar förtroende.

Genom löpande uppföljning kan vi identifiera behov av utbildning, förbättra rutiner och säkerställa att kunder får snabba och korrekta svar.

Analys av indikatorerna:

Andel ärenden lösta vid första kontakt

Genom ett mer proaktivt angreppssätt i kundresan har vi vidareutvecklat både våra system och våra erbjudanden. Arbetet omfattar allt från förbättringar i boendeparkeringen till ett omarbetat och mer intuitivt köpflöde för korttidsbiljetter i appen. Syftet med dessa insatser är att minska kundens behov av återkoppling och kontakt, samtidigt som fler ärenden kan lösas effektivt redan vid första kontakt tillfället.

Återkoppling inom utlovad tid

Gällande återkoppling inom utlovad tid har vi genomfört följande åtgärder:

- **Identifierat och strukturerat våra frågeställningar**, och i stället för att enbart försöka påskynda och avsluta ärendet har vi arbetat fram **tydliga processer** som förenklar och effektiviserar ärendets fortsatta hantering.
- **Använt våra svarstider mer strategiskt**, inklusive prioritering av inkommande ärenden och tydligare intern fördelning av uppgifter.
- **Tillfört extra resurser vid behov** för att säkerställa att återkoppling sker inom överenskommen tidsram.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Andel ärenden lösta vid första kontakt	76 %		60 %	Ok	
Återkoppling inom utlovad tid	95 %		85 %	Ok	

6.2.5 Skapa hållbara parkeringslösningar anpassade till framtidens mobilitet



Nämndens/bolagets verksamheter

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









Analys av indikatorerna

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

Beläggingsutvecklingen i våra mobilitetshus är fortsatt positiv. Vi har dock en nedgång som kopplas till sommarmånaderna då flertalet parkörer meddelat att de pausar sina abonnemang

under sommarmånaderna för att återkomma i höst.

Målvärdet för beläggningsgraden för helåret 2026 beräknas uppnås varför målanalysen som helhet sätts som grön.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Antal cykelparkeringar	149		149	Ok	
Beläggning Briggen	56 %		55 %	Ok	
Beläggning Magasinet	68 %		65 %	Ok	
Beläggning Pralinen	46 %		49 %	Ok	

6.2.6 Parkering bidrar till en hållbar och klimatsmart stadsutveckling











Nämndens/bolagets verksamheter

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

Analys av indikatorerna

Vi kan se att elektrifieringen ökar konstant genom att beläggningsgraden ökar per ladduttag i samtliga mobilitetshus. Det betyder i klartext att fordonsflotta förflyttas till el eller laddhybrid. Det får ses som en mycket positiv utveckling. Samtliga årsmål överträffas och förväntas öka.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status	Prognos Helår
Beläggningsgrad cykelboxar	93		93	Ok	
Beläggningsgrad ladduttag Briggen	72 %		55 %	Ok	
Beläggningsgrad ladduttag Magasinet	36,76 %		10 %	Ok	
Beläggningsgrad ladduttag Pralinen	30,24 %		20 %	Ok	

6.3 Finansiella mål

6.4 Uppföljning av ägardirektiv

Bolaget har med start 2026 en budget per affärsområde. I och med det nya avtalet med SBN så ställs bolaget om till att bli ett service- och förvaltningsbolag där SBN är den största kunden.

I ägardirektivet för 2026 ska bolaget ha ett resultat på 1,0 mnkr. Bolaget prognostiserar att uppnå det resultatet för helåret 2026. Bolaget gör de första 4 månaderna årsresultatet, men går nu in i en period (sommарhalvåret) som är mer osäker vad gäller intäktsnivå. Vissa parkörer väljer att pausa sina abonnemang i mobilitetshusen, vissa nyttjar andra färdmedel, cyklar etc vilket kan få påverkan på utfallet under kommande 4 månader.

Enligt ägardirektivet förväntas bolaget ha en soliditetsnivå på 30%. Utfallet per 2026-04-30 visar 31,1% och prognosen tyder på att kravet på 30% kommer att uppnås med god marginal.

Från och med 2026 följer GPAB resultatet i de fyra affärsområden i enlighet med ägardirektivet. Affärsområdena är;

Mobilitetshus - Gata - Tomtmark - Uppdrag

Finansiella mål enligt ägardirektiv

	Utfall 260430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Resultat efter finansiella poster	1,1	15,0	1,1	1,9	3,1	2,9	2,8
Soliditet	31,1%	30,6%	39,59%	31,5%	41,9%	44,1%	46,3%
Avkastning på totalt kapital	0,6%	10,3%	0,6%	1,1%	3,6%	3,7%	3,7%

6.5 Resultat och investeringar

6.5.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Omsättning	15,9	19,9	58,8	41,9	45,7
Personalkostnader	-4,2	-4,6	-12,2	-13,7	-12,9
Övriga kostnader	-8,9	-7,4	-24,7	-21,1	-25,5
Avskrivningar	-1,1	-1,1	-3,8	-3,5	-3,3
Rörelseresultat	1,7	6,8	18,1	3,6	4,0
Finansnetto	-0,6	-1,7	-3,1	-2,5	-2,1
Resultat efter finansiella poster	1,1	5,1	15,0	1,1	1,9
Investeringar, brutto (+)	0	0,5	0,5	1,4	1,4
Avgår erhållna investeringsbidrag (-)	0	0	0	0	0
Avgår försäljning av anläggningstillg. (-)	0	0	0	0	0
Summa nettoinvesteringar	0	0,5	0,5	1,4	1,4

Kommentarer till resultaträkningen

Bolagets ackumulerade resultat per 2026-04-31 uppgår till 1,1 mnkr. Bolagets helårsbudget är 1,1 mnkr vilken bolaget nu har uppnått på 4 månader. Prognosen visar på ett årsresultat på ca 1,9 mnkr. Intäktsnivån har ökat jämfört med budget och det är då främst boendeparkeringen mot Gavlegårdarna som ökat pga ökade taxor som Gavlegårdarna fastställt.

Bolagets personalkostnader prognostiseras bli något lägre på helår jämfört med budget, dels pga föräldraledighet, långtidssjukskrivning samt att några personer avslutat sina tjänster och återanställning har inte skett. Antalet parkeringsvakter är högre än föregående år men bolaget har visst utrymme att öka personalstyrkan om behov finns.

Övriga kostnader är enligt prognosen något högre per helår, och utgörs främst av IT- och konsulttjänster i samband med bolagets vidareutveckling av IT system och plattformar, digitalisering samt byte av kortleverantör.

Avskrivningar och räntekostnader beräknas bli något lägre än budgeterat. Avskrivningar blir något lägre då vissa anläggningstillgångar nu är fullt avskrivna, det gäller utvecklingskostnader för boendeparkeringen som är fullt avskriven per februari 2026 samt att cykelboxarna kommer att bli fullt avskrivna under räkenskapsåret 2026.

Resultat per affärsområde

mnkr	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Gata	0,3	-	13,3	1,0	0,8
Tomtmark	0,7	-	9,3	1,2	1,2
Mobilitetshus	0,1	-	-6,1	0,4	0,4
Uppdrag	-0,0	-	-1,5	-1,5	-0,5
Total	1,1		15,0	1,1	1,9

Bolaget redovisade inte utfall per affärsområde i delårsrapporten 20250430.

6.5.2 För verksamheten viktiga nyckeltal

Företagsspecifika nyckeltal

Nyckeltal	Utfall 260430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Resultat efter finansiella poster	1,1	15,0	1,1	1,9	3,1	2,9	2,8
Soliditet	31,1 %	30,6 %	39,59 %	31,5 %	41,9 %	44,1 %	46,3 %

6.5.3 Uppföljning av investeringar

Nettoinvesteringar per affärsområde

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Mobilitetshus	0	-	0,40	0,8	0,8
Gata	0	-	0,05	0,2	0,2
Tomtmark	0	-	0,05	0,2	0,2
Uppdrag	0	-		0,2	0,2
Summa	0		0,50	1,4	1,4

Bolaget redovisade inte utfall per affärsområde i delårsrapporten 20250430.

Övergripande investerings analys

Investeringsbudgeten för 2026 är 1,4 mnkr och avser till största del mindre investeringar i mobilitetshusen. Per 2026-04-30 har bolaget inte genomfört några av de budgeterade

investeringarna.

6.6 Förväntad utveckling

Q1-Q2 2026 kommer att vara en "stabiliserings tid" för att säkerställa att budgeten "flyger"

Bolaget kommer att arbeta aktivt med att undersöka hur man kan utveckla befintliga-, och nya affärer.

Det sker genom en planerad kundvård och löpande uppföljning hur vi kan förbättra, effektivisera och utveckla befintliga avtals kunder och den gemensamma koncern nyttan för Gävle Kommun koncern.

Ett av fokusområdena kommer att vara en årscykel för kundvård och löpande bearbetning för att öka beläggningen i våra mobilitets hus.

GPAB har fortsatt under 2026 arbetat målinriktat med att utveckla och kvalitetssäkra flera av bolagets digitala processer för att möjliggöra ett mer datadrivet arbetssätt med avsikt att skapa bättre förutsättningar för uppföljning, kontroll och automatiserade processer.

Några exempel på genomförda och pågående initiativ är följande:

- Ett byte av kortinlösenleverantör håller på att slutföras, vilket medför ökad kontroll och minskad risk för bolaget. I samband med detta införs funktioner såsom *betala nu*-knapp och beloppstrigger. Kunden ges även möjlighet att betala via Swish.
- Arbetet har påbörjats med att flytta ekonomiredovisningen för våra auktorisationsleverantörer från manuella arbetsmoment till en helt digitaliserad process med stöd av befintliga API-integrationer.
- I nästa steg genererar vår datahubb ett redovisnings underlag som skickas vidare till UNI4 för helt automatiserad bokföring. Denna lösning minskar inte bara det manuella arbetet avsevärt, utan stärker även kvaliteten och säkerheten i redovisningen genom digitalisering av hela processen

7 Gävle Vatten AB

7.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Nedan följer en sammanställning över de viktigaste händelserna under tertial 1 2026 gällande Gävle Vatten AB.

- Gävle Vatten AB:s styrelse beslutat
 - att godkänna årsredovisningen och verksamhetsberättelsen för 2025. Resultatet påvisade ett positivt resultat om 4,2 mnkr, efter att 31,2 mnkr av intäkterna har redovisats som överuttag och bokförts som skuld till VA-kollektivet. Vinsten redovisas mot eget kapital
 - att godkänna framlagd Bolagsstyrningsrapport 2025 Gävle Vatten AB.
 - godkänna genomförande av entreprenad för anläggande av nytt vattenverk med yttre anläggningar vid Mon.
 - att godkänna investeringsbudget för nytt vattenverk med yttre anläggningar vid Mon med 1 200 – 1 400 mnkr och att ge VD i uppdrag att genomföra entreprenaden.
 - att efter beslut på årsstämman överlämna Årsredovisning för räkenskapsåret 2025 Gävle Vatten AB till Gävle kommun.
 - att omdisponera investeringsbudget om 43,3 mnkr för år 2025 till år 2026
 - att godkänna förslaget till preliminär resultat-, balans- och investeringsbudget (budgetram) för Gävle Vatten AB för år 2027 med utblick för 2028 – 2030
 - att föreslå Gävle kommunfullmäktige att besluta att från 1 januari 2027 höja VA-taxans anläggningsavgift för Gävle kommun
- Årsstämman för Gävle Vatten AB genomfördes den 16:e april.

VA- försörjning

Under perioden har flera viktiga aktiviteter genomförts inom såväl dricksvattenförsörjning, anläggningsunderhåll som ledningsnät och exploatering.

Källspårning av PFAS har avslutats och rapport har lämnats till Gävle kommun.

Vattendom för ny uttagsbrunn i Valbo har erhållits som redundans till befintlig brunn.

Ledningsnätsförnyelse har påbörjats vid Takaregatan och Klamparegatan i Bomhus samt Fredriksdalsvägen i Villastan. Förnyelsearbeten har avslutats vid Blåbärsvägen i Sättra samt vid Gävle Hamn avseende vattenledning.

Exploateringar har startats i Västra Kungsbäck och Järvstaglänthan samt pågår fortsatt entreprenad inom Gävlehov Västra. Exploateringsprojekten Tallharen och Skoglundshöjden har avslutats. Utredningar har initierats avseende kapacitetsökning i Forsbacka, Ersbo samt Valbo/Backa.

Inspektion och planering har genomförts för rengöring av spillvattenledning mot Atlas reningsverk/Duvbacken. Arbete med dagvattenutredningar och projektering har fortsatt i samverkan med Gävle kommun avseende ny kajkonstruktion längs Norra Strandgatan

Påbörjat och snart slutfört underhållsåtgärder på sju pumpstationer i form av tak- och fasadarbeten för att öka byggnadernas levnadslängd. Stärkt det yttre skyddet vid ett vattentorn.

Övrigt

Arbete avseende regresskrav kopplade till skyfallet i augusti 2021 har fortlöpt. Prognos för Gävle Vatten AB:s kostnader kopplat till skadekrav efter skyfallet 2021 ligger fortsatt på 400 mnkr, vilket motsvarar tidigare gjord avsättning. Gävle Vatten AB har erhållit driftbidrag av Gävle kommun för avsättningen.

- De tre största Investeringsprojekten fortgår och är i genomförandefas
 - Förbättrad dricksvattenkvalitet genom utökad rening av PFAS ämnen vid två vattenverk i Gävle.

- Tryggad dricksvattenförsörjning genom ökad samverkan och gemensam kapacitet mellan Gävle och Älvkarleby kommuner.
- Utveckling av avloppsreningen i Gävle, bland annat genom byggnation av ett nytt avloppsreningsverk samt åtgärder vid det befintliga reningsverket Duvbacken.

7.2 Målanalys

7.2.1 Hög leveranssäkerhet inom VA



Nämndens/bolagets verksamheter

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





Analys av indikatorerna

1. God tillståndshantering

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

2. Godkända vattenprover

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

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

7.2.2 Mer dricksvatten



Nämndens/bolagets verksamheter

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

Fullmäktige i Gävle respektive Älvkarleby kommuner har beslutat om ökad samverkan genom en ny vattentäkt och ett nytt vattenverk i Skutskär och knyta ihop dricksvattensystemen med överföringsledningar samt uttag av råvatten från Dalälven. Arbetet sker inom ramen för programmet "Trygg vattenförsörjning i Älvkarleby och Gävle



Analys av indikatorerna

Gävle vatten ABs styrelse har godkänt genomförande av entreprenad för anläggande av nytt vattenverk med yttre anläggningar vid Mon och godkänt investeringsbudget för nytt vattenverk med yttre anläggningar vid Mon med 1 200 – 1 400 mnkr och att ge VD i uppdrag att genomföra entreprenaden.

NCC är kontrakterad för uppförande av nytt vattenverk vid Mon. Huvudentreprenaden startade 1 april och projektet planeras för slutbesiktning Q3 2028. Bygglov för vattenverket är beviljat, detaljprojektering och tillståndprocesser pågår. Råvattenstation vid Dalälven är projekterad och

prekvalificering av entreprenörer pågår. Upphandling av entreprenader för överföringsledningar sker i tre etapper. I två etapper är kontrakt skrivet med Westcon respektive Peab.

Efter att flera entreprenader nu upphandlats och omvärldsläget har beaktats, beräknas den totala ramen för ett nytt vattenverk med överföringsledningar fram till år 2031 till totalt sett ca 2 100 – 2 500 mnkr.

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

7.2.3 Utökad rening vid två vattenverk





Nämndens/bolagets verksamheter

Åtgärder genomförs för att säkerställa dricksvattenkvalitet genom utökad rening av PFAS-ämnen vid två vattenverk i Gävle. Vattenverken anpassas för att uppfylla myndighetskrav samt förses med redundans i kritiska funktioner för att möjliggöra drift- och underhållsåtgärder utan påverkan på kapacitet eller kvalitet.

Analys av indikatorerna

Arbetet har under perioden fokuserat på val och verifiering av reningsteknik för vattenverk i Nybo. Jonbytesteknik har utvärderats genom provtagning och deltagande i en nationell studie. Genomförda analyser visar goda resultat utan påvisbara negativa effekter.

Projekten påverkas av brister i kvalitet i handlingar från konsult samt ekonomisk reglering, vilket har lett till ombudsmöten. Tidplanen har ytterligare flyttats fram.

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

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. Detta innebär att det nya reningsverket utformas genom att skapa kostnadseffektiva lösningar inom tidsramen för givet miljötillstånd. Vid val av lösning eftersträvas flexibilitet för att kunna möta framtida reningskrav och skalbart för att möta förändrade reningsbehov.

Analys av indikatorerna

Omfördelning av kostnader mellan åren genomfördes i början av året, vilket sänkte prognosen till 525 mnkr jämfört med årets budget om 571,5 mnkr. I april justerades prognosen upp till 532 mnkr till följd av tidigare lagd start av arbeten med slamhanteringsbyggnaden. Detaljprojektering har fortlöpt enligt plan och bygghandlingar har levererats för centrala delar av anläggningen. Ny bygglovsansökan har lämnats in med anledning av förändrade byggnadsvolymer och dimensioner.

Byggnation fortlöper och betongarbeten har genomförts inom den mekaniska reningen. Grundläggning för den biologiska reningen har slutförts inför kommande betongarbeten. Spont

har installerats vid polersteget. Ledningsarbeten har fortsatt, inklusive driftsättning av dagvattenledning och anläggande av tillfällig spillvattenledning samt förberedelser för förbipumpning.

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

7.3 Finansiella mål

7.3.1 Ekonomi i balans



Målanalys

Nämndens/bolagets verksamheter



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

Under tertial 1 har fortsatt arbete skett för att utveckla och förtydliga ledningsprocessen. Ett BI-verktyg har implementerats för uppföljning av verksamheten. Stort fokus har fortsatt legat på projektverksamheten; ett projekt för att implementera portföljstyrning inom Gästrike Vattenkoncernen har startats och ett portföljråd har inrättats. Fortsatt arbete vad gäller såväl arbetssätt som systemstöd fortlöper inom ramen för projektet. En analys av kostnader och intäkter kopplade till såväl anläggningsavgifter som bruksavgifter har genomförts för att säkerställa rätt nivå på VA-taxans olika komponenter.

Analys av indikatorerna

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

Utfallet för tertial 1 är att målvärdet inte uppnås. Avvikelsen är dock positiv med ett högre utfall än budget, och förklaras till stor del av att kostnader inte faller ut jämnt över året. Prognosen är att målvärdet på helårsbasis kommer att uppnås.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status	Prognos Helår
Resultat i balans +/- 5 % (dotterbolag)	22 %	 +/- 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.

Finansiella mål enligt ägardirektiv

	Utfall 260430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Resultat efter finansiella poster							
Soliditet							

7.5 Resultat och investeringar

7.5.1 Resultaträkning GV

Tabell

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Brukningsavgifter	112,9	98,3	301,0	350,6	350,1
Anslutningsavgifter	8,0	4,8	13,6	16,8	16,8
Intäktsföring av förutbetalda intäkter (över/underuttag)			-31,2	-9,5	-19,8
Återföring investeringsfond	0,7	1,2	3,6	2,0	2,0
Övriga intäkter	2,3	2,9	8,0	7,7	7,2
Personalkostnader					
Verksamhetens kostnader	-67,1	-70,8	-200,6	-225,1	-225,1
Verksamhetsprojekt	-8,8	-9,6	-26,8	-30,0	-30,2
Avskrivningar	-13,8	-12,4	-38,0	-48,5	-46,5
Rörelseresultat	34,2	14,4	29,6	64,0	54,5
Finansnetto	-11,4	-6,5	-23,6	-58,0	-54,5
Resultat efter finansiella poster	22,8	7,9	6,0	6,0	0,0
Investeringar	280,6	149,1	611,1	1 643,8	1 379,1
Erhållna investeringsbidrag					
Avgår försäljningar					
Summa nettoinvesteringar	280,6	149,1	611,1	1 643,8	1 379,1

Ökade bruksintäkter jämfört med 2025 efter en höjning av brukningstaxan med 15 % från 1 januari 2026.
Kommentarerna nedan avser resultat före justering för över-/underuttag och före skatt.

Kommentarer till resultat och årsprognos

Periodens resultat efter finansiella poster uppgår till 22,8 mnkr, vilket är ca 20 mnkr högre än budget. Såväl rörelsekostnader som finansiella kostnader bidrar till den positiva budgetavvikelsen. Periodens verksamhetskostnader är ca 8 mnkr lägre än budget, bland annat till följd av att konsult- och entreprenadkostnader inte faller ut jämnt över året. Även räntekostnaderna är ca 8 mnkr lägre än budget, främst handlar det om en periodiseringsavvikelse då budgeten är fördelad jämnt över året medan utfallet förväntas öka

successivt i takt med ökad upplåning till följd av att investeringar genomförs. Även utfallet för verksamhetsprojekt och avskrivningskostnader bidrar något till det positiva resultatet, medan de totala intäkterna är ungefär i nivå med budget.

Prognosen för helåret är ett resultat efter finansiella poster (före justering för över-/underuttag) på ca 20 mnkr, vilket är ca 4 mnkr högre än budget. Avvikelsen är i huvudsak kopplad till räntekostnaderna, främst till följd av en sänkt prognos för investeringar och därmed ett minskat lånebehov under året. Observera dock att prognosen är mycket osäker, bland annat kan tidpunkt och omfattning vad gäller utbetalning av regresskrav för skador till följd av skyfallet i augusti 2021 komma att påverka utfallet. I nuläget är prognosen för Gävle Vatten AB:s kostnader kopplade till dessa regresskrav oförändrad, 400 mnkr, vilket motsvarar tidigare gjord avsättning och tidigare mottaget rörelsebidrag från Gävle kommun. Efter att utbetalningar gjorts till försäkringsbolag och berörda kunder (självrisiker) under 2024–2025 med totalt ca 90 mnkr, återstår ca 310 mnkr av ursprunglig avsättning. Inga utbetalningar har hittills gjorts under 2026.

7.5.2 För verksamheten viktiga nyckeltal

Företagsspecifika nyckeltal

Nyckeltal	Utfall 260430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Resultat efter finansiella poster	22,8	6,0	6,0	0	6,0	19,0	25,0
Soliditet	3,4 %	3,8 %	2,2 %	2,4 %	1,5 %	1,2 %	1,2 %
Avkastning på totalt kapital	1,4 %	1,3 %	1,7 %	1,5 %	2,2 %	2,8 %	3,2 %
Resultat efter skatt	22,8	4,2	0	0	0	0	0
Investeringar	280,6	611,1	1 643,8	1 379,1	1 848,2	1 379,6	667,0
Balansomslutning	2 473,5	2 231,4	3 812,0	3 547,3	5 532,0	6 843,0	7 395,0
Eget kapital	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1
Investeringsfond	1,3	2,0	0	0	0	0	0
Skuld till taxekollektivet	31,2	31,2	40,7	51,0	45,3	21,5	3,6

Alla resultat- och avkastningsmått avser resultat efter justering för över-/underuttag från VA-kollektivet (frånsett utfall 260430 då justering endast görs på helårsbasis).

Nyckeltal för 2027-2029 motsvarar beslutade budgetramar, men justerat för effekter av prognosjustering avseende 2026.

7.5.3 Uppföljning av investeringar

Investering per verksamhetsområde

(mnkr)	Utfall 260430	Utfall 250430	Bokslut 2025	Budget 2026	Prognos 2026
Exploateringsverksamhet					
Nya serviser/förtätning inom VO	1,0	1,5	4,5	10,0	6,0
Omvandlingsområden, utbyggnadsplan	8,8	19,0	80,6	23,0	23,0

Utbyggnad övrig exploatering	3,4	10,5	28,7	40,0	38,1
Förnyelseinvesteringar					
Förnyelse, främst ledningsnät					
Förnyelse, främst anläggningar					
Lokalutveckling Sättraverket	0,5	5,2	25,4	0,0	2,0
Lokalutveckling Duvbacken	0	0	0	9,0	0,1
Ledningsomläggning	0,1	0,4	-1,0	1,0	2,9
Övrigt inom VA	3,7	19,7	55,0	48,0	67,9
Nyinvesteringar					
Nytt reningsverk	167,3	52,3	242,7	571,5	532,0
Vattenförsörjning Älvkarleby	82,0	28,2	133,4	729,1	557,7
Bättre dricksvattenkvalitet	9,3	9,1	28,9	168,2	116,6
Övrigt inom VA	4,5	3,2	12,9	44,0	32,8
Summa	280,6	149,1	611,1	1 643,8	1 379,1

Utfallet för investeringar är som vanligt lågt i förhållande till budget vid den här tiden på året, det gäller genomgående i hela projektportföljen. Helårsprognosen är totalt sett ca 265 mnkr lägre än budget, avvikelserna är i princip fullt ut kopplade till tidsförskjutning i 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. Tidsförskjutningen bedöms inte i något av projekten påverka den slutliga leveranstidpunkten, utan det handlar enbart om omfördelning av investeringsutgifter under projektiden. Av prognostiserad budgetavvikelse på 265 mnkr för helåret 2026 var ca 180 mnkr identifierade redan i samband med vårens rambudgetarbete, och är därmed beaktade i budgetramar för 2027–2030.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 260430	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget 2025
Nytt reningsverk Gävle*	558,8	3 000,0	3 000,0	571,5
Trygg Vattenförsörjning Gävle och Älvkarleby**	447,9	2 300,0	2 000,0	729,1
Bättre dricksvattenkvalitet	65,1	750,0	750,0	168,2
Lokalutveckling Sättraverket	27,1	28,7	24,0	0
Lokalutveckling Duvbacken	0	9,0	9,0	9,0

Åbyggeby Omvandlingsområde (inkl. Milbostigen)	140,9	155,0	155,0	23,0
Ledningsomläggning***	0,1	163,0	163,0	1,0
Exploatering Ersbo Etapp 4, del 1	43,3	43,4		1,0
Summa	1 283,2	6 449,1	6 101,0	1 502,8

* Exklusive utgifter för fastighetsförvärv.

** Exklusive utgifter för fastighetsförvärv. Efter att flera entreprenader nu upphandlats och omvärldsläget har beaktats, beräknas den totala ramen för ett nytt vattenverk med överföringsledningar nu till ca 2 100 - 2 500 mnkr.

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

Avslutade investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 260430	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget 2025
Summa				

7.6 Förväntad utveckling

Osäkerheten i världen är fortsatt stor med pågående konflikter som kan få ekonomiska konsekvenser för Gävle Vatten AB. För VA verksamheten slår osäkerhet ofta hårdare än för många andra verksamheter, eftersom investeringarna är kapitaltunga och långsiktiga, kraven till stor del kommer utifrån genom EU , miljö- och klimatlagstiftning, intäkterna är låsta i både modell och tempo och konsekvenserna av att inte agera riskerar att bli systemiska och mycket kostsamma. I detta läge blir resiliens, transparens och proaktiv ekonomistyrning helt avgörande.

Kostnaderna för VA-verksamheten i Gävle ökar framför allt på grund av de stora investeringarna som behöver genomföras för att säkerställa en trygg VA-försörjning för invånare samt möjliggöra kommunens utveckling. De avser de tre beslutade investeringarna; 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. Av 2026 års totala investeringsbudget på 1 644 mnkr, avser 1 469 mnkr dessa tre projekt. Utöver dessa tre investeringar tillkommer även aktiviteter inom Trafikpusslet, plus att behovet att underhålla och uppgradera befintliga VA-anläggningar och ledningsnät är mycket stort. Fram till 2030 kommer dock fokus att ligga på de stora investeringarna och anpassningar till dessa, i övrigt kommer endast begränsat underhåll och uppgradering av nuvarande VA-system att ske, i första hand där krav på grund av anläggningssamordning eller föreläggande finns. Andra utredningar och större investeringar ryms inte under planperioden utan är planerade till perioden 2031-2040.

Den stora investeringsvolymen driver kostnader, vilket innebär att även intäkterna behöver öka för att en ekonomi i balans ska upprätthållas. I budgetramar för år 2027-2030 har lagts in en höjning av VA-taxans bruksavgift med 15 % för år 2027 enligt beslut i kommunfullmäktige 2025-09-29, samt ytterligare höjningar med i genomsnitt cirka 15 % per år för år 2028-2030 för att bibehålla balans med ökade kostnader, upprätthålla VA-leveransen och finansiera de stora investeringar som är beslutade och pågår. Kopplat till den stora investeringsvolymen kan dock osäkerheterna runt räntenivåer och inflation komma att påverka framtida kostnadsbild och taxejusterings.