



Verksamhetsrapport helår 2024

De kommunala bolagen

Innehållsförteckning

1	Gävle Stadshus AB	4
1.1	Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	4
1.2	Målanalys	4
1.3	Uppföljning av ägardirektiv	5
1.4	Resultat och investeringar	5
1.5	Förväntad utveckling	6
2	Gävle Energi AB	6
2.1	Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	6
2.2	Målanalys	7
2.3	Uppföljning av ägardirektiv	14
2.4	Resultat och investeringar	15
2.5	Förväntad utveckling	18
2.6	Bilaga 1 Personalstatistik	18
3	AB Gavlegårdarna	22
3.1	Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	22
3.2	Målanalys	23
3.3	Uppföljning av ägardirektiv	31
3.4	Resultat och investeringar	31
3.5	Förväntad utveckling	35
3.6	Bilaga 1 Personalstatistik	36
4	Gavlefastigheter	40
4.1	Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	40
4.2	Målanalys	40
4.3	Uppföljning av ägardirektiv	50
4.4	Resultat och investeringar	50
4.5	Förväntad utveckling	57
4.6	Bilaga 1 Personalstatistik	59
5	Gävle Hamn AB	63
5.1	Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	63
5.2	Målanalys	64
5.3	Uppföljning av ägardirektiv	70
5.4	Resultat och investeringar	71

5.5	Förväntad utveckling	73
5.6	Bilaga 1 Personalstatistik	73
6	Gävle Vatten AB	77
6.1	Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	77
6.2	Målanalys	77
6.3	Uppföljning av ägardirektiv	79
6.4	Resultat och investeringar	80
6.5	Förväntad utveckling	83
6.6	Bilaga 1 Personalstatistik	84
7	Gävle Parkeringsservice AB	87
7.1	Sammanfattning av de väsentligaste händelserna	87
7.2	Målanalys	87
7.3	Uppföljning av ägardirektiv	90
7.4	Resultat och investeringar	91
7.5	Förväntad utveckling	92
7.6	Bilaga 1 Personalstatistik	94

1 Gävle Stadshus AB

1.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

I september har bolagets VD lämnat sin befattning och tillförordnad VD är vald tills Gävle kommuns nya kommundirektör börjar sin befattning.

Bolaget har varit aktivt i den pågående utredningen avseende parkeringens ordnande i Gävle kommun utifrån sitt perspektiv.

Följande ärenden är skickade till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige för beslut:

- Ändrad budget för AB Gavlegårdarna med ett ändrat resultat från 100 mnkr till 82 mnkr.
- Omorganisation i Gävle Energi AB innebärande att Hofors kommunhus förvärvat 10% av aktierna i Gävle Energi Elnät AB och att Gävle Energi Elnät AB förvärvat samtliga aktier i Hofors Elverk AB

1.2 Målanalys

1.2.1 Bolaget svarar för GSAB-koncernens ekonomiska optimering



Bolaget svarar för GSAB-koncernens ekonomiska optimering genom att styrelsen beslutar om koncernbidrag och ägartillskott samt lämnar förslag på utdelning till ägaren. Detta mål mäts efter fastställande av bokslutsdispositioner i upprättade årsbokslut för ingående koncernbidrag.

1.2.2 Bolaget ska samordna ägarrollen i bolagskoncernen så att de gemensamma resurserna används på ett optimalt sätt.



Genom dialog mellan ägare och koncernbolag sker en löpande avstämning att koncernens verksamhet sker i enlighet med beslutad företagspolicy i kommunfullmäktige.

Under året har styrelsemöten genomförts hos samtliga dotterbolag för att öka dotterbolagen möjlighet att beskriva sin verksamhet samt lämna en omvärldsanalys.

1.2.3 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 perspektivet



Bolaget uppdaterar och utformar vid behov förslag på ägardirektiv avseende moderbolag och samtliga dotterbolag. Under arbetet med framtagandet av kommunplanen för år 2025 har ägardirektiv uppdaterats. Samtliga dotterbolag har under året lämnat synpunkter på gällande

ägardirektiv för beaktande av ägaren vid utformning av nya direktiv.

1.3 Uppföljning av ägardirektiv

Bolaget har under året lämnat utdelning till Gävle kommun enligt ägardirektiv.

Bolagets syfte är att genom samordning av ägarskapet för de bolag som ingår i den kommunala bolagskoncernen åstadkomma en optimal användning av gemensamma resurser. Ett exempel på detta är styrelsens beslut om bokslutsdispositioner i koncernen. Styrelsen har även besökt samtliga dotterbolag under året samt uppdaterat ägardirektiven för år 2025.

1.4 Resultat och investeringar

1.4.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 2024-12-31	Utfall 2023-12-31	Budget 2024	Prognos 2024
Omsättning	4,0	3,7	3,6	4,0
Personalkostnader	-0,8	-0,8	-0,9	-0,9
Övriga kostnader	-6,8	-6,2	-7,3	-7,5
Avskrivningar				
Rörelseresultat	-3,6	-3,3	-4,6	-4,4
Finansnetto	-147,0	-13,6	-23,3	-23,3
Resultat efter finansiella poster	-150,6	-16,9	-27,9	-27,7
Investeringar, brutto (+)				
Avgår erhållna investeringsbidrag (-)				
Avgår försäljning av anläggningstillg. (-)				
Summa nettoinvesteringar				

Kommentarer till resultaträkningen

Den stora resultatavvikelsen mot prognosen för året beror på en nedskrivning av aktier med 125 mnkr avseende Gävle Parkeringsservice AB.

Bolagets räntekostnader har under året ökat med 9,6 mnkr. Totalt har bolaget 769 mnkr i externa lån och under år 2025 kommer 150 mnkr att omsättas. Ny beräknad ränta blir enligt prognos cirka 2,53% mot nuvarande 0,882% och det innebär en ökat räntekostnad på årsbasis med 2,5 mnkr.

Erhållna utdelningar ingår inte i ovanstående resultat. Under året har bolaget erhållit 345,3 mnkr i utdelningar från dotterbolagen enligt bolagens ägardirektiv samt lämnat 339,3 mnkr i utdelning enligt gällande direktiv.

1.4.2 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	2020 Utfall	2021 Utfall	2022 Utfall	2023 Utfall	2024 Utfall	2025 Plan	2026 Plan	2027 Plan
Soliditet	69,3 %	70,1 %	68,9 %	59,6 %	69,4 %	72,1 %	72,6	73,1
Avkastning på eget kapital	2,0 %	2,0 %	4,7 %	8,4 %	9,1 %	5,9 %	5,8 %	5,9 %

1.4.3 Kostnadsökningar i löpande verksamhet

Bolagets kostnader avser främst inköp av tjänster från Sektor styrning och stöd samt konsultkostnader.

Bolaget är räntekänsligt då bolaget har 769 mnkr i externa lån att jämföra med en omsättning på 4 mnkr. Det innebär att bolaget är beroende av koncernbidrag.

1.5 Förväntad utveckling

Bolaget har ingen egen operativ verksamhet och arbetar löpande med ständig utveckling av sina processer, vad gäller utveckling av koncernen, enligt gällande ägardirektiv.

2 Gävle Energi AB

2.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Ökade kostnader, bristvaror och långa leveranstider

Kostnaderna för bränslen och material som koncernen är beroende av har under året legat kvar på en hög nivå. Samtidigt har vissa komponenter fått karaktär av bristvaror där leveranstiderna har varit långa och tillgången stundtals begränsad. En konsekvens av prisökningarna för bränslen är att fjärrvärmepriserna i såväl Sverige som i Gävle ökade under 2024.

Minskad tillväxt

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

Ökad kostnadsmedvetenhet inom koncernen

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

Säkerhet i fokus

Med ett allt osäkrare världsläge har det varit prioriterat att fokusera på robusthet, motståndskraft, lagefterlevnad och se till att nödvändiga åtgärder finns på plats för att kunna bedriva samhällsviktig verksamhet. Under året har bolaget bland annat fokuserat på beredskapsplanering för att stärka förmåga och uthållighet.

Utökat samarbete i regionen

Gävle Energi Elnät AB och Hofors Elverk AB har under året arbetat med att möjliggöra ett samgående inom elnät och fiber. Syftet är att möjliggöra en effektivare verksamhet inom området och dra nytta av de skalfördelar som uppstår. Det innebär också att kompetensförsörjningen underlättas samt att den gemensamma verksamheten blir en ännu attraktivare arbetsgivare. Samgåendet genomfördes per 1/1 2025, vilket innebär att Hofors kommunhus AB äger 10 procent av aktierna i Gävle Energi Elnät AB.

Felix – fjärrvärmeledning mellan Gävle och Sandviken

Projektet har driftsatts under sommaren. Under juni öppnades ventilerna och vattnet flödar nu i fjärrvärmeledningarna mellan Sandviken och Gävle. Sandviken Energis fjärrvärmekunder får nu sin fjärrvärme från 100 procent förnybara energikällor genom Gävle Energi.

2.2 Målanalys

2.2.1 Bra förutsättningar för Gävles skolor



Målet bedöms som uppnått utifrån utfallet på indikatorerna.

Bolagets verksamheter

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

Exempel på genomförda aktiviteter under året:

- tagit emot studiebesök
- deltagit på UF-mässan i Bollnäs där Gävle Energi delade ut priset "Årets innovation" och bolagets egna pris "Årets Energi"
- rekrytering av sommarjobbare - det fanns cirka 450 sökande till tolv sommarjobb.

- löpande erbjudit praktikplatser
- deltagit på en karriärlunch som Högskolan i Gävle anordnade
- föreläst om psykologisk trygghet vid två olika träffar på högskolan i Gävle
- delat ut stipendier till framstående gymnasieelever på Polhemsskolan
- deltagit på arbetsmarknadsdag på Högskolan i Gävle

Analys av indikatorerna

Under perioden har Gävle Energi deltagit i 30 organiserade mötestillfällen med skola och utbildning, bland andra de som har listats ovan. Målvärdet är högt satt och nås nästan. Genom samarbete med utbildningsanordnare förväntas ett ökat intresse för vår bransch och våra yrkeskategorier.

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

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Mötestillfällen med skola och utbildning	30		24	
Tillgänglighet internet	100 %		99,999 %	

2.2.2 Våra medarbetare



Målet bedöms som delvis uppnått på grund av utfallet på indikatorerna samt de aktiviteter som bolaget har genomfört under året.

Bolagets verksamhet

Gott ledarskap och engagerade medarbetare är grunden för välmående på arbetsplatsen. HR jobbar med olika forum för att stötta chefer och ge dem ett nätverk för att bland annat utbyta erfarenheter. För att stärka kulturen har ett arbete kopplat till ökade utbildningsinsatser för chefer initierats där även värdegrundsarbete kommer att vävas in. Under året så har värdegrunden diskuterats och processats med några ledningsgrupper och enheter på företaget. Detta har även gjorts i kombination med insatser kring det som kallas "psykologisk trygghet" på några av enheterna och ytterligare sådana insatser är inplanerade under 2025. Detta då forskning visar att just den psykologiska tryggheten hos både individ och grupp är en starkt bidragande faktor för välmående, vår problemlösande och innovativa förmåga samt för att Gävle Energi ska vara en inkluderande arbetsplats.

Arbetet med risk och säkerhet fortsätter att få ett tydligare fokus i verksamheten. Genom en ökad rapportering av tillbud och riskobservationer kan arbetsmiljön hela tiden utvecklas för att minska risken för olyckor. Möjlighet att registrera tillbud och olyckor via app och via intranätet finns och arbetet går framåt. Flera av bolagets avdelningar arbetar nu systematisk med olyckor och tillbud i syfte att följa upp och arbeta proaktivt för att minska riskerna för att olyckor kopplade till arbetet sker. Under perioden så har säkerhetsansvarige även påmint och tydliggjort att riskbedömningar ska göras årligen för verksamheten på alla enskilda avdelningar. Flera avdelningar har också under perioden gjort dessa och rapporterat in.

Pulsmätningar som medarbetarundersökning har fortsatt och framför allt med uppföljande dialoger kring frågor som rör arbetsmiljön. De pulssade mätningarna är ett bra underlag för chefer och medarbetare att just diskutera och tillsammans arbeta fram lämpliga åtgärder i syfte att ta tag i eventuella problem och skapa förbättrade förutsättningar.

Under året firades också att Gävle Energi, återigen, fick utmärkelsen Excellent arbetsgivare. Det innebär att bolaget är bland de tio procent bästa i Nyckeltalsinstitutets kartläggning av rådande arbetsvillkor i svenskt arbetsliv. I begreppet Excellent arbetsgivare ingår även JÄMIX, jämställdhetsindex, som mäter hur väl bolaget arbetar med dessa frågor.

Analys av indikatorerna

Resultatet för Attraktivt arbetsgivarindex har redovisats och utfallet, 151 poäng, når upp till det högt satta målvärdet. Gävle Energi får återigen utmärkelsen Excellent Arbetsgivare med bolagets högsta utfall hittills i mätningen.

Svarsfrekvensen i medarbetarundersökningsverktyget &Frankly har fortsatt att öka och når nu det uppsatta målet. Sex undersökningar har gjorts under året och den sammanlagda svarsfrekvensen är 86 procent. Under året har bolaget inlett ett arbete för att ge cheferna stöd i användningen av verktyget samt i att leda dialoger kring resultaten från de återkommande mätningarna. Dessa dialoger utgör en central del av uppföljningsprocessen, och är viktiga för att både identifiera och åtgärda eventuella utmaningar samt för att säkerställa att det som fungerar väl bibehålls.

Konstateras kan att Gävle Energi behöver arbeta ännu mer med inrapporteringen i Enia. På två av bolagets affärsområden fungerar arbetssättet mycket bra, men fler behöver rapportera och det lyftes under den arbetsmiljöutbildningen för chefer, arbetsledare och skyddsombud som genomfördes i september.

Totalt på helåret har 111 händelser rapporterats i ENIA, med följande uppdelning:

64 st - Riskobservationer

19 st - Tillbud

22 st – Olycksfall

6 st - Övrigt

Under året som gått har Sund Risktriangel diskuterats i arbetsmiljöforum, på avdelningsmöten och i ledningsgrupper. Det handlar om att rapportera in risker för att förebygga olycksfall. Enligt statistiken ovan och enligt utfallet för indikatorn, så finns förbättringspotential på Gävle Energi kopplat till Sund risktriangel. Analysen är att vikten av att rapportera in händelser behöver lyftas. För att få triangeln sund behöver riskobservationerna öka tre gånger och olycksfallen minska till max tre stycken per år.

Under året har tre händelser lett till sjukfrånvaro varav ett färdolycksfall och två olycksfall.

Cirka 80 procent av bolagets chefer har nu en ledarskapsutbildning som grund. De allra flesta av dessa, ca 50 procent, deltog i ledarskapsprogrammet som genomfördes innan och i början av pandemin. I september startade 15 nya chefer och arbetsledare ledarskapsutbildningen "Utvecklande ledarskap, baserad på Försvarets forskning på området. Höstens utbildning bidrog till att målet nås. Utvärderingen av ledarskapsutbildningen visade på höga betyg vad gäller innehåll och på den uppskattade nyttan av det som lärdes ut.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Jämix/attraktivt arbetsgivarindex	151		> 150	
Svarsfrekvens &Frankly	86 %		85 %	
Andel åtgärdade ärenden i ENIA	61 %		100 %	
Andel chefer och arbetsledare med ledarskapsutbildning	80 %		75 %	

1. Jämix, Jämfäställdhetsindex visar hur jämfäställda arbetsvillkor, arbetsmiljö och anställningsvillkor en organisation har
2. &Frankly är ett digitalt verktyg som används för medarbetarundersökningar

3. ENIA är bolagets systemstöd för inrapportering av tillbud, olycksfall och riskobservationer

2.2.3 Effektiva processer



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

Bolagets verksamhet

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

Analys av indikatorerna

Andelen digitala flyttar fortsätter att öka, under 2024 med 5 procent från 2023-års 57,7 procent till 2024-års 62,7 procent. Ökningen beror även i år på Kundcenters arbete med att motivera fastighetsägare att använda bolagets digitala lösningar. Mest glädjande är att digitala lösningar för slutkunder ökat i motsvarande grad. Det totala antalet flyttar ligger stabilt på cirka 15 500 årligen och att då cirka 9 700 av dessa sker digitalt är en bra utveckling, både för bolaget och kunderna.

Utfallet för övriga kostnader avviker positivt med 6,0 procent (13,0 miljoner), där en del av avvikelserna kan antas vara en följd av arbetet med att effektivisera bolagets processer samt en återhållsamhet med kostnader, men också att det finns en lägre efterfrågan på Gävle Energis kunderbjudanden. Att effektivisera övriga kostnader ger bolaget förutsättningar att skapa en långsiktig hållbar verksamhet.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Digitala flyttar	62,7 %		65 %	
Budgetavvikelse övriga kostnader	6 %		0 %	

1. Andel flyttar som kunderna initierar via Gävle Energis hemsida

2.2.4 Samverkan och påverkan för ett attraktivt näringsliv



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

Bolagets verksamhet

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

Analys av indikatorerna

För att följa upp och jämföra med andra energibolag deltar Gävle Energi i Nils Holgersson-undersökningen som är en jämförande undersökning av kostnaderna för uppvärmning, elnät, vatten, avlopp och avfallshantering i Sveriges alla kommuner. Målet är att ligga bland de 25 kommuner som har den lägsta fjärrvärmekostnaden och bland de 50 kommuner som har den lägsta kostnaden för elnät (av totalt 290 kommuner) i Sverige. Syftet med en bra placering är att vara en attraktiv ort för etableringar.

Resultatet av Nils Holgersson Elnät har redovisats och bolaget tappar från plats 29 till plats 64. Därmed nås inte målvärdet. Elnätsbolaget Ellevio har sänkt sin lägenhetsavgift med 16,9 procent vilket gjort att samtliga kommuner där Ellevio är nätägare har passerat Gävle Energi i ranking.

Resultatet av Nils Holgersson 2024 för fjärrvärme har redovisats och Gävle Energi hamnade på plats 5, vilket är tre platser bättre än förra året.

Bolaget har deltagit i branschöverskridande forum i effektfrågan. Medarbetare har bland annat deltagit på en företagarfrukost med Gävle företagarförening med temat Mer effekt i regionen. Gävle Energi har gått med i Gävle Klimatavtal. Inom ramen för Klimatavtalet har bolaget startat en effektgrupp som syftar till att utbilda övriga medlemmar i Klimatavtalet inom ämnet effekt.

Att sprida kunskap ger bolaget större mandat att driva effektfrågan, vilket stärker varumärket och kundlojaliteten.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Nils Holgersson undersökning elnät	64		<=45	2
Nils Holgersson undersökning fjärrvärme	5		<=25	
Dokumenterade tillfällen där bolaget medverkat till att öka medvetenhet kring effekt och kapacitet	36		12	

1 och 2. Nils Holgersson är en jämförande undersökning som görs en gång per år för branschen på uppdrag av Riksbyggen, SABO och fastighetsägarna.

2.2.5 Vår kundrelation



Målet bedöms som uppnått utifrån utfallet på indikatorn samt de aktiviteter som bolaget har genomfört under året.

Bolagets verksamhet

Gävle Energi har en strävan efter att alltid ha en öppen, enkel och ärlig kommunikation som baseras på kundens/medborgarens behov. Det viktigaste för kunderna är att bolagets omfattande kärnverksamhet fungerar till fullo. Val av kommunikationsväg styrs av kundens behov, kanalnärvaro och var de befinner sig i beslutsprocessen. Digitalisering och automatisering är nödvändiga verktyg idag och kunderna ställer nya krav på en enklare hantering av ärenden och kontaktytor. Gävle Energi fortsätter att utveckla och implementera allt fler digitala processer, såväl internt som i delar av olika "kundresor".

Exempel på genomförda aktiviteter under året:

Kundevent som främjar ambassadörskapet hos kunderna

Flera kundevent har genomförts, bland annat pressträff inför Felixinvigning, själva invigningen samt Prisdialog fjärrvärme där kunderna erbjuds en kväll med dialog kring fjärrvärme, hur det funkar och om hur prissättningen sker.

Kampanjarbete, press- och kundinformation

En genomgång av samtliga samverkansavtal påbörjades under 2023 och har slutförts under året. Bolaget har säkrat avtal och satt en strategi inför framtida samverkansavtal. Två interna styrgrupper som träffas fyra ggr/år har tillsatts för att utvärdera och besluta kring inkommande

förfrågningar för Drivkraftsfonden och samverkansavtal.

Flertalet produktlanseringar har genomförts, framför allt på elhandelssidan med IndexEI och nu även det stundande införandet av fossilfria erbjudanden.

I månadsskiftet mars-april genomförde Gävle kommunkoncern ett bankbyte. Detta innebar förutom en del administration även information som måste gå ut internt och externt. En kommunikationsplan upprättades för projektet för att omställningen skulle gå så smidigt som möjligt.

Ökad synlighet

Under hösten har avdelningen marknadskommunikation tillsammans med säljorganisationen skapat nya rutiner och processer för ett effektivare sälj- och marknadsföringsarbete och utifrån detta har tagit fram ett starkare varumärkesövergripande koncept för samtliga områden som kallas "Energi på rätt sak". Detta inbegriper även GavleNet och fungerar som stöd i det strategiska beslutet att knyta an till Gävle Energis övergripande varumärke även för dem.

Uppgraderad hemsida med relevant innehåll

Bolagets hemsida fick ett lyft med utgångspunkt i tillgänglighet och tydligare struktur och i samband med det sattes verktyget för statistiska mätningar upp. Bolaget har nu ett tydligt SEO (Search engine optimization)-perspektiv i all uppdatering som görs på hemsidan, annonskampanjer som länkas in och även kopplingar till Mina Sidor och app och kan på så sätt nå ut till kundgrupperna snabbare och enklare i all digital marknadsföring.

Miljöarbete

Under våren genomförde bolaget en medarbetardag på temat Öka medvetenheten kring vikten av och potentialen med tillgången på ökad effekt i regionen med gästföreläsare från bland annat Luleå och Stockholm. Den blev mycket uppskattad och informativ enligt utvärderingen. Gävle Energi har även gått med i Gävle Klimatavtal. Under hösten har en liknande workshop arbetats fram. Den kommer att hållas i januari 2025 med mindre och mellanstora företag som ingår i Klimatavtalet för att även hos dem öka medvetenheten inom ämnet. Detta görs parallellt med arbetet som bedrivs av VD med politiker och större företag i regionen.

Kommunikationskoncept med syfte att fördjupa insikten om vårt hållbarhetsarbete

Kommunikationskonceptet "Energi på rätt sak" har även som syfte att vid ett fördjupat kampanjarbete öka intresset för och kunskapen om bolagets miljöinitiativ och projekt för att stärka regionens konkurrenskraft.

Analys av indikatorerna

Utfallet på indikatorn ligger över målvärdet. Bolagets kunder är nöjda med den service de får i Kundcenter. Kunderna upplever personalen som trevliga och kompetenta, vilket är viktigt för att behålla kundlojaliteten.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Utfall kundmätningar kundtjänst	9,32		> 8,5	

Kundmätningarna görs på inkommande samtal till kundtjänst. De som har kontaktat oss väljer själva om de vill delta i undersökningen. Skalan är 1-10.

2.2.6 Utveckla konkurrenskraftiga tjänster och produkter



Målet bedöms som delvis uppnått som en sammanvägning av utfallet på indikatorerna och de aktiviteter som har genomförts.

Bolagets verksamhet

Gävle Energi arbetar aktivt med kunddriven tjänsteutveckling för att stärka konkurrenskraften för det lokala näringslivet och skapa goda förutsättningar för boende i Gävle. I enlighet med

bolagets strategiska plan finns det ett tillväxtteam som arbetar med produkt- och tjänsteutveckling, utöver den utveckling som sker i ordinarie verksamhet.

Under året har laddstationer för tunga fordon installerats och drifttagits i Gävle Hamn och i Forsbacka, som har varit en del av Energimyndighetens projekt "Regionala elektrifieringspiloterna för tunga transporter"

Gävle Energis batterilager har framgångsrikt deltagit på stödtjänstmarknaden under året och även integrerats ihop med laddstationen i Forsbacka för att kapa effektopparna under höglasttid i syfte att avlasta det lokala elnätet.

Analys av indikatorerna

Målet för indikatorn om att ansluta externa kunders batterier gentemot Svenska kraftnäts stödtjänster är uppnått. Effekten på anslutna batterier uppgår till 196 kW. Dessa utgörs av villabatterier som har anslutit sig via aggregator. Detta förväntas öka kundlojaliteten hos den aktuella kundgruppen.

Ersättningsnivåerna har varit betydligt lägre under 2024 än tidigare år vilket är ett resultat av en kraftig ökning av kvalificerade batterier och vindkraftsparker samtidigt som efterfrågan i stort ligger kvar på samma nivå som tidigare. Gävle Energi har förutspått denna nedgång men det har skett fortare än vad som tidigare har prognostiserats. Av dessa skäl nås inte målet kring totala ersättningen från marknaderna. Oavsett följer Gävle Energi utvecklingen noggrant och stöttar kunderna i deras tankar kring flexibla resurser.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Ansluta externa kunders batterier gentemot Svenska kraftnäts stödtjänster	196 kW		100 kW	
Ersättning från stödtjänstmarknaden	404 tkr		1 000 tkr	

2.2.7 Tillgänglighet – drift- och leveranssäkerhet



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

Bolagets verksamhet

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

Analys av indikatorerna

Året började bra, med få avbrott. Medelavbrottstiden för mars var mycket låga 0,0181 min/kund! Under juni var det blåsigt i Gävle med mycket störningar som följde. Under augusti drabbades en fördelningsstation av en kabelskada som ledde till ett längre avbrott. På grund av de omständigheterna, samt flera avbrott på fördelningsstationsnivå på grund av ombyggnationer är utfallet för medelavbrottstid elnät över 22 min/kund. Sverigesnittet för helår för de senaste fem åren är 83 minuter. Utfallet på indikatorn avser endast planerade avbrott.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Medelavbrottstid minuter/kund, Elnät, årsvärde	22,48 min/kund		< 14 min/kund	2

Avser endast oplanerade avbrott

2.2.8 Klimatfrågan är drivkraften för vårt miljöarbete



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

Bolagets verksamhet

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

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

Analys av indikatorerna

Målvärdet på tio utbytta kemikalier under 2024 har uppnåtts och en utbildning för bolagets interna kemikaliegrupp kring hur man kan arbeta med substitution/utbyte av farliga kemikalier har genomförts.

Att medvetet verka för lägre miljöbelastning är viktigt både utifrån ett arbetsmiljö- och miljöperspektiv.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Antal ersatta kemikalier	12		10	

2.2.9 Vårda och utveckla varumärket



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

Bolagets verksamhet

Under året har fokus för bolagets kommunikation handlat om att sprida kunskap internt och till kunder kring Gävle Energis utvecklingsarbete, Felix-projektet, kampanjer och miljöarbete.

Arbetsgivarvarumärke

Under våren genomfördes en medarbetardag med Kraft och Effekt i fokus. Syftet var utbildande och kunskapshöjande på området och blev ett lyckat event uppdelat på två halvdagar på Gasklockorna i Gävle. Ett tillfälle att träffas hela bolaget och få diskutera över gränserna hur man som medarbetare kan hjälpa till och stärka diskussioner på området.

Analys av indikatorerna

Som resultat av den aningen nedåtgående trenden på indikatorernas utfall (trots betydligt bättre index än benchmark) har bolaget gjort ett omtag på den övergripande varumärkeskommunikationen och hållbarhetskommunikationen. Konceptet "Energi på rätt sak" (se beskrivning under 1.3) har tagits fram och kommer under 2025 både synas mer, bredare och tydligare på en varumärkesövergripande nivå. Vi kommer även jobba tydligare under samma koncept med att föra ut bolagets hållbarhetsbudskap och bolagens olika hållbarhetsprojekt för allmänhetens kännedom.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Hållbarhetsindex	41,6		48,5	
Varumärkets styrka	63,4		66	

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

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

- Den övergripande inställningen mäter den rationella relationen till företaget.

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

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



Bolagets verksamhet

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

Analys av indikatorerna

Resultat efter finansiella poster uppgår till 255,6(250,5) mnkr. Att det är bättre än målvärdet förklaras främst av generellt positiva resultatavvikelser för de flesta affärsområden. Även resultat för intressebolag avviker positivt mot budget.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Resultat efter finansiella poster	255,6 mnkr		199,2 mnkr	

2.3 Uppföljning av ägardirektiv

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

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

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

2.4 Resultat och investeringar

2.4.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 2024-12-31	Utfall 2023-12-31	Budget 2024	Prognos 2024
Omsättning	1 485,2	1 505,8	1 539,3	1 525,0
Personalkostnader	-221,3	-227,1	-227,1	-224,0
Övriga kostnader	-867,3	-892,7	-961,0	-888,0
Avskrivningar	-157,9	-165,3	-154,7	-170,0
Andel intresseföretags resultat	37,2	36,3	31,3	43,0
Rörelseresultat	275,9	257,0	227,8	286,0
Finansnetto	-20,3	-6,4	-28,6	-25,0
Resultat efter finansiella poster	255,6	250,6	199,2	261,0
Investeringar, brutto (+)	370,6	464,6	500,1	426,4
Avgår erhållna investeringsbidrag (-)	-164,9	-11,5	-41,9	-41,7
Avgår försäljning av anläggningstillg. (-)	-0,6	0,0	0,0	0,0
Summa nettoinvesteringar	205,1	453,1	458,2	384,7

Kommentarer till resultaträkningen

Kommentar till periodens resultat

För helåret är omsättningen lägre än budget. Lägre elpriser har minskat intäkterna för Energiproduktion och Elhandel. Ett lägre uppvärmningsbehov än ett normalår har också påverkat negativt under året. Affärsområdena Värme och Energiproduktion har haft ett något bättre utfall för intäkter under delar av året som konsekvens av att Felix (fjärrvärmeledningen till Sandviken) driftogs tidigare än beräknat samtidigt som leveranserna periodvis varit större än förväntat.

Personalkostnader avviker positivt mot budget, vilket är en konsekvens av bolagets arbetet med att hitta nya arbetssätt och sänka kostnader. Utfallet är lägre än föregående år trots underliggande ökade lönekostnader.

Övriga kostnader avviker positivt vilket förklaras av det arbete som gjorts inom alla verksamheter för att hitta sätt att sänka kostnaderna. Engagemanget har varit stort och utfallet gott! Värt att notera är att utfallet för övriga kostnader inte bara är lägre än budget utan även lägre än föregående år. Inom övriga kostnader ryms även produktionskostnader. De avviker också positivt vilket förklaras av lägre elkostnader inom Elhandel. Samtidigt påverkar högre biobränslepriser negativt, men sammantaget är produktionskostnaderna lägre.

Rörelseresultatet är bättre än budget vilket främst förklaras av ett starkt resultat för Elhandel, Elnät, Värme och Energitjänster. Energiproduktion avviker negativt. Avvikelsen förklaras främst av lägre elpriser och lägre producerad volym el samt högre bränslekostnader än förväntat i budget.

Kostnaden för avskrivningarna är i nivå med budget trots att möjligheter till av- och nedskrivningar har tillvaratagits.

Andelar i intresseföretag avviker positivt främst tack vare ett gott utfall inom Bomhus Energi, men även att Gästrike Ekogas haft ett positivt utfall,

Finansnettot avviker positivt som konsekvens av ett lägre finansieringsbehov samt lägre räntenivåer än förväntat i budget.

Resultatet efter finansiella poster avviker positivt gentemot budget, men är också bättre än föregående år. Det förbättrade resultatet gentemot föregående år är givet förutsättningarna för energisektorn en mycket stark prestation!

Resultat per affärsområde

AO Elnät

Elnät följer budget väl med en omsättning och ett resultat bättre än budget. Den positiva avvikelsen förklaras till största delen av den kalla inledningen på året.

AO Värme (Värme, Kyla och Bionär)

Affärsområdet uppvisar positiv avvikelse mot budget för såväl omsättning som resultat. Avvikelsen förklaras till stor del av den kalla väderleken och därmed ett större värmebehov under inledningen av året.

AO Energiproduktion

Affärsområdet uppvisar en omsättning och ett resultat lägre än budget. Den största avvikelsen jämfört mot budget är elproduktionen på elturbinen Olga, vilket beror både på lägre elpris och lägre produktionsvolymen än budgeterat. Produktionskostnaderna har även varit högre än budgeterat, vilket bland annat beror på högre bränslepriser

AO GavleNet

Både omsättning och resultat avviker positivt jämfört med budget vilket främst förklaras av de prisförändringar som gjordes vid årsskiftet samt kundtillväxt.

Elhandel

Omsättningen är lägre än budget som en följd av lägre marknadspriser än budgeterat. Resultatet är bättre än budget och förklaras främst genom bolagets aktiva arbete under flera år med att avveckla produkter med relativt hög risk och introducera produkter med relativt lägre risk och högre lönsamhet.

2.4.2 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	2020 Utfall	2021 Utfall	2022 Utfall	2023 Utfall	2024 Utfall	2025 Plan	2026 Plan	2027 Plan
Soliditet	46,8	49,1	48,7	49,6	46,0	43,3	42,7	41,2
Avkastning eget kapital	13,6	14,0	18,0	15,2	15,5	13,1	10,7	9,7
Graddagar	98,0	84,0	95	102	96	100	100	100
Elpris kr/MWh	401	238	1 374	592	409	605	522	490
Värme, försåld energi, GWh	782	803	743	802	789	983	983	983
Elnät, försåld energi, GWh	677	676	659	654	673	675	675	675
Elproduktion Vattenkraft, GWh	43	42	23	58	42	44	44	44
Totalt antal kundavtal	121 129	123 262	124 236	125 092	124 686	126 000	126 500	127 000

2.4.3 Kostnadsökningar i löpande verksamhet

Kostnader för bränslen, förbrukningsvaror, tjänster, personal och finansiering har ökat under året. Åtgärder och aktiviteter har genomförts under året för att hantera de högre kostnaderna.

2.4.4 Uppföljning av investeringar

Nettoinvesteringar per affärsområde

(mnkr)	Utfall 2024-12-31	Utfall 2023-12-31	Budget 2024	Prognos 2024
Elnät	119,6	116,9	123,0	122,5
Värme	40,7	48,4	74,0	35,0
Kyla	7,8	3,3	5,0	7,8
Energiproduktion	85,3	43,1	105,0	90,0
GävleNet	31,5	41,0	30,6	26,5
Bionär	5,8	7,3	11,0	6,0
Transitledning till Sandviken	70,2	186,6	151,5	90,6
Finansiella investeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Övrigt	9,2	6,5	0,0	6,3
Erhållna investeringsbidrag	-165,0	0,0	0,0	0,0
Summa	205,1	453,1	500,1	384,7

Kommentarer till investeringsverksamhet

Utfall 205,1 mnkr, budget 500,1 mnkr, årsprognos 384,7 mnkr. Utfallet för året är lägre än både budget och den senaste lämnade prognosen vilket framförallt beror på investeringsbidrag kopplade till projektet Transitledning till Sandviken.

Affärsområde Värme har ett lägre utfall än budget på grund av lägre kundefterfrågan samt

omvärldsläget. Bionär har en felaktig budget i tabellen. Utfallet landar i närheten av den korrekta budgeten på 5 mnkr. Kyla har ett högre utfall än budget på grund av högre entreprenadkostnader i ett projekt.

Energiproduktion underskrider budget på grund av ett framskjutet markköp kopplat till projektet Utökad bränsleplan.

GavleNet har ett högre utfall än budget vilket bland annat beror på att stödprojekt rullar på fortare än plan, dyrare komponenter och nya affärer.

Resterande affärsområden har ett utfall som är nära både budget och prognos.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 2024-12-31	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Felix Transitleddning, netto	186,9	254,0	254,0	254,0
Utökad bränsleplan	34,5	35,5	36,8	36,8
Elektron	79,3	137,2	143,0	143,0
Summa	300,7	426,7	433,8	433,8

Projekt Utökad bränsleplan är färdigt, endast slutrapport återstår.

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

2.5 Förväntad utveckling

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

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

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

2.6 Bilaga 1 Personalstatistik

2.6.1 Personalredovisning

Personalstruktur

2024-12-31						
	Årsarbetare		Antal anställda		Genomsnittlig sysselsättningsgrad	Genomsnittlig ålder
	Tillsvidare	Visstid	Tillsvidare	Visstid	Tillsvidare	Tillsvidare
Kvinnor	61,3	1	63	1	93,3	44,5
Män	173,8	9	177	9	97,1	47,2
Totalt	235,1	10	240	10	96,2	46,4

Analys

Antal anställda är sex personer färre än 2023-12-31. Detta beror på att åtta anställda, under året, har gått i pension och där alla ej har ersatts via rekrytering alternativt att de ersatts av någon internt, det vill säga någon som redan finns i verksamheten. Vissa verksamheter har också använt sig av tidigare tillsvidareanställda som gått i pension som visstidsarbetare under sommarmånaderna i syfte att få ihop beredskap med mera. Där av andelen visstidsanställda, samt att verksamheten har haft inne 13 sommarjobbare under sommarmånaderna på just visstidsanställningar. Den genomsnittliga åldern bland bolagets anställda ligger högre än inom andra arbetsmarknadssektorer, vilket är vanligt inom kommunsektorn. Vid en framåtblick så kommer mest troligt bolagets genomsnittsålder att sjunka de närmaste fem åren då cirka 40 tjänster innehåses av anställda som kommer att närma sig pensionsålder det vill säga i åldersspannet 62 - 65 år.

Obligatorisk sjukredovisning

Obligatorisk sjukredovisning	2024-12-31 (%)	2023-12-31(%)	2022-12-31(%)
Total sjukfrånvaro*	2,9	2,3	2,2
- varav långtidssjukfrånvaro**	4,36	0,4	5,0
Sjukfrånvaro för kvinnor	4,9	4,0	2,9
Sjukfrånvaro för män	2,3	1,7	1,5
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 29 år eller yngre	1,3	3,8	9,0
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 30-49 år	4,9	2,2	3,3
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 50 år eller äldre	2,8	2,0	2,8
* Sjukfrånvarons andel av den ordinarie arbetstiden för samtliga anställda, såväl tillsvidare- som visstidsanställda.			
** Den del av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.			

Analys

Efter en mindre ökning av sjukfrånvaron mellan 2021 och 2022, så ligger nu sjukfrånvaron återigen på en stabil och låg nivå, 2,9 procent. En liten ökning har skett sedan 2023 års utgång då den låg på 2,3 procent. Sjukfrånvaron på Gävle Energi håller sig på en låg konstant nivå genom åren, mycket låg i jämförelse med samhället i övrigt bör understrykas. Sjukfrånvaron för

kvinnor ökar med 0,9 procentenheter i jämförelse med föregående år. Liknande gäller männen där sjukfrånvaron ökar med 0,6 procentenheter från 2023. Kvinnornas sjukfrånvaro kan konstateras vara högre, vilket den även generellt brukar vara. Långtidssjukfrånvaron är inte arbetsrelaterad. Det som kan noteras är också att sjukfrånvaron i åldersgruppen 29 år och yngre minskar efter att ha haft en ökande trend under 2023. Sjukfrånvaron i åldersgruppen 30 - 49 år ökar under 2024. Det är svårt att dra slutsatser kring varför sjukfrånvaro ökar i åldersgruppen 30 - 49 år i årsrapporteringen, men värt att hålla koll på utvecklingen framgent.

2.6.2 Genomsnittlig ålder

Anställningsform	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor	44	44	44
	Män	48	47	47
	Totalt	47	46	46
Visstid	Kvinnor	25	21	41
	Män	22	29	36
	Totalt	23	25	38
Totalt	Kvinnor	43	42	41
	Män	47	46	47
	Totalt	46	45	46

Åldersfördelning - Antal medarbetare per åldersintervall

Anställningsform	Kön	Upp till 29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60 år eller äldre
Tillsvidare	Kvinnor	5	16	20	17	5
	Män	10	40	45	60	22
	Totalt	15	56	65	77	27
Visstid	Kvinnor	4	2	0	0	0
	Män	9	0	0	0	0
	Totalt	13	2	0	0	0
Totalt	Kvinnor	9	18	20	17	5
	Män	19	40	45	60	22
	Totalt	28	58	65	77	27

Analys

Andel medarbetare upp till 29 år är fortsatt relativt låg gällande tillsvidareanställda. De stora grupperna är de som utgör åldersspannet 40 – 59 år. Medelanställningstiden på bolaget är lång (16 år) och gruppen 50 - 59 år är allra störst. I denna grupp är det också många som ligger i det övre spannet och som under de närmaste åren kommer att fylla på i gruppen 60 år eller äldre.

Gruppen 60 år och äldre har krympt något till följd av att bolaget haft åtta pensionsavgångar under året. Det är ett flerårigt arbete att förändra åldersfördelningen bland de anställda och då Gävle Energi har lojala medarbetare som tenderar att stanna länge i verksamheten är personalomsättningen låg och därmed förändras ej heller åldersfördelningen med några större variationer från år till år. Totalt sett så kan man se att bolaget säkerligen skulle må bra av att öka skaran av yngre medarbetare i syfte att tillföra ny kompetens, få med alla generationer som en stark röst i verksamheten samt att fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare. Det kommer att

finnas möjligheter för detta närmaste femårsperioden då cirka 40 tjänster idag innehas av anställda som kommer att närma sig pensionsålder under den tiden.

2.6.3 Sysselsättningsgrad

Genomsnittlig sysselsättningsgrad

Analys

2.6.4 Arbetad tid och frånvaro

Arbetad tid och frånvaro		2024-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	Kön	Dagar	Procent	Dagar	Procent	Dagar	Procent
Nettoarbetstid	Kvinnor	9 745	77,6	12 561	82,2	11 675	81,0
	Män	30 254	82,9	38 289	86,3	37 502	86,0
	Totalt	39 999	81,6	50 850	85,6	49 177	85,0
Sjukdom totalt antal dagar	Kvinnor	539	4,2	448	3,2	495	3,4
	Män	942	2,6	790	1,9	958	2,0
	Totalt	1 481	3,0	1 238	2,2	1 453	2,4
Barnledighet	Kvinnor	680	5,4	665	4,3	532	3,7
	Män	641	2,7	646	1,5	785	1,8
	Totalt	1 321	2,7	1 311	2,2	1 317	2,3
Semester/Ferier	Kvinnor	1 217	9,7	1 246	2,2	1 413	10,0
	Män	3 579	9,8	3 648	8,2	4 484	10,0
	Totalt	4 796	9,8	4 894	8,2	5 897	10,0
Studier	Kvinnor	0	0	0	0,0	73	0,5
	Män	196	0,4	205	0,5	122	0,3
	Totalt	196	0,4	205	0,5	195	0,3
Övrig frånvaro	Kvinnor	363	2,9	358	2,3	393	2,7
	Män	844	2,3	790	1,8	827	1,9
	Totalt	1 207	2,4	1 148	1,9	1 220	

Analys

Föräldraledighetsdagarna bland männen ligger glädjande kvar på en högre nivå även detta år från att konstant ha legat på en mycket låg nivå under flera års tid (1,5 - 1,8 procent under perioden 2021-2023). Det är glädjande ur så väl arbetsgivarperspektiv så som ur ett mer samhälleligt perspektiv att männen ökar sitt uttag av föräldraledighet. Att det i regel annars är kvinnor som står för mesta delen av föräldraledighetsuttaget är en faktor som brukar lyftas och kopplas ihop med kvinnors högre sjukfrånvaro på svensk arbetsmarknad det vill säga att kvinnorna bär ett större ansvar för barn, hem och familj. Något som kan leda till ökad risk för ohälsa.

2.6.5 Rekrytering och personalförsörjning

Nyttillsättning	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor	4	7	5
	Män	1	14	15
	Totalt	5	21	20
Visstid	Kvinnor	4	6	1
	Män	10	7	1
	Totalt	14	13	2
Totalt	Kvinnor	8	13	6
	Män	11	21	16
	Totalt	19	34	22
Avgångar	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor	5	5	2
	Män	8	7	9
	Totalt	13	12	11
Visstid	Kvinnor	4	5	1
	Män	8	6	4
	Totalt	12	11	5
Totalt	Kvinnor	9	10	3
	Män	16	13	13
	Totalt	25	23	16
- varav pension	Totalt	5	3	4
- varav ÖK-SAP	Totalt	1	0	0

Analys

Vad gäller rekrytering så ser utfallet för denna period ut att bryta en trend som funnits sedan länge, bolaget rekryterar in fler kvinnor i verksamheten än män. Under året har bolaget rekryterat fyra kvinnor och en man (tillsvidareanställningar). Under perioden 2021 - 2023 så har verksamheten konstant rekryterat in fler män. Detta är ett trendbrott och bolaget fortsätter på den trend som har pågått under några år, gapet mellan könen minskar. Det är positivt utifrån vad vi vet när det gäller forskning, mer mixade arbetsplatser levererar i regel ökad produktivitet, genererar ökat välmående samt fler idéer och olika perspektiv. I förlängningen ökad innovation och utveckling. Bolaget har en utmaning på totalen 25 procent kvinnor och 75 procent män bland de anställda. I verksamheten finns en medvetenhet kring detta och bolaget jobbar aktivt för att ha kvinnor bland slutkandidaterna. Det har gjorts insatser mot skolor, utbildningar och i marknadsföringssyfte att exponera våra kvinnliga anställda i syfte att också utåt visa att vår bransch absolut också innehåller intressanta möjligheter och arbeten även för kvinnor. Bland annat så har bolaget vid två tillfällen under året deltagit på teknikmässor för kvinnor där en rad av våra kvinnliga anställda (så väl medarbetare som chefer) deltagit. Vi eftersträvar också då vi tar in praktikanter, prao och Tekniskprängare att ta in kandidater från olika kön.

I dessa siffror syns också att på totalt 13 avgångar bland tillsvidareanställda så har 5 nyttillsättningar skett det vill säga att bolaget ersätter ej längre omedelbart en avgång med en nyrekrytering utan finner andra, interna lösningar. Numerären vad gäller visstidsanställningarna beror på att under semesterperioden tas sommarjobbare in. Det är ett sätt att möjliggöra för



yngre människor att upptäcka energibranschen och dess möjligheter samt att skapa större attraktionskraft för bolaget som arbetsgivare hos yngre åldersgrupper.

3 AB Gavlegårdarna

3.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Hyresförhandlingen för 2024 års hyror blev försenad och slutfördes i början av året efter medling i hyresmarknadskommittén och med en besvärlig hantering av retroaktivitet som följd. Utfallet i förhandlingen landade på 5,3 procent. Ett arbete med hyresgästföreningen genomfördes under året med ambitionen att få till en hyressättningsprocess som på ett bättre sätt beaktar bolagets underhållsbehov som fortsatt är en utmaning. För att inte falla för långt efter i underhållet av bolagets boendemiljöer, begärdes ett sänkt krav på bolagets resultat för 2024, vilket beviljades av kommunfullmäktige i mars.

Affärsplanearbetet har under året resulterat i ytterligare förflyttningar som bedömts nödvändiga för att nå målbilderna i bolagets färdplaner. Etablering av hyresgästombud, utvecklad plan för ett konceptboende i Stigslund och en mer *säljande* uthyrning är några exempel på förflyttningar som skett under 2024.

Att våra hyresgäster trivs i våra bostäder och känner förtroende för det vi levererar är helt avgörande för hur vi står oss i konkurrensen på en hyresmarknad där vår marknadsandel är 50%. Årets hyresgästundersökning besvarades av mer än 7000 hyresgäster och gav kvitton på att arbetet med att förstärka upplevelsen av Gavlegårdarna som en ansvarstagande och professionell hyresvärd är framgångsrikt.

Intresset för att bo i Gävles nyaste stadsdel, *Godisfabriken*, visade sig vara mycket stort. Uthyrningen av hyresrätterna i *Pralinhuset* och *Godispalatset* präglades av ett stort antal intresseanmälningar och husen fylldes snabbt med förväntansfulla hyresgäster.

Nybyggnationen av Gavlegårdarnas bostadshus på *Godisfabriken* har emellertid varit komplext. Projektet har genomförts under en period av många osäkerheter som på olika sätt utmanat både beställare och entreprenör. Diskussion och förhandlingar med entreprenör förväntas fortgå under 2025.

3.2 Målanalys

AB Gavlegårdarna har uttalade ambitioner och målsättningar inom sju områden som i sin tur korresponderar mot de sju färdplaner som utgör bolagets affärsplan för perioden 2023-2027. Inom varje område finns ett antal förflyttningar, från ett nuläge till ett önskat läge, som behöver åstadkommas för att nå målbilden för området/färdplanen. Arbetet med att uppnå förflyttningarna sker i årligen uttalade förflyttningsuppdrag som bemannas tvärfunktionellt med ledare och deltagare.

AB Gavlegårdarnas målanalys ska läsas som ett referat på hur arbetet i förflyttningsuppdragen går och i vilken utsträckning arbetet kommer att ge måluppfyllelse för de indikatorer som presenterats i årets verksamhetsplan.

3.2.1 Bidrag till utbildningskedjan



Bolagets verksamhet

Gavlegårdarnas insatser för att åstadkomma olika former av samhällsnytta är många och förekommer i flertalet bostadsområden i Gävle. Insatserna handlar till exempel om att, tillsammans med en samarbetspartner som verkar i ett utvalt bostadsområde, skapa möjligheter till dialog om livsmiljön och om hur den kan utvecklas.

Samarbeten med Gavlegårdarna ska ha en positiv påverkan på Gävle kommun och dess utveckling. Varje samarbete ska rikta sig till bolagets hyresgäster och främst verka för trygghet i boendemiljön för barn och ungdomar i bostadsområdena vilket är en grundförutsättning också för utbildning och lärande.

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

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

Analys av indikatorerna

AB Gavlegårdarna har inte satt upp någon specifik indikator för insatserna för förbättrade resultat i Gävles skolor och delmålet; *Bidrag till utbildningskedjan*. I stället värderas det pågående arbetet med samarbetspartners i föreningslivet och utbildningssektorn ur utbildningsperspektivet. Helhetsbedömningen för helåret 2024 är att bolagets arbete bidragit till kommunens övergripande måluppfyllelse.

3.2.2 Attraktiv arbetsgivare



Bolagets verksamhet

AB Gavlegårdarnas vision lyder *Känn dig hemma* och handlar om människors bostad och om huset, gården, kvarteret, bostadsområdet och staden Gävle där bostaden finns. Det är där goda livsmiljöer ska skapas, där hyresgäster och Gävlebor kan trivas och känna sig trygga. Samma förhållningssätt gäller också i arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare. Gavlegårdarna ska vara en arbetsplats där befintliga, men också nya, medarbetare trivs, utvecklas och vill stanna kvar. Organisationens ledare och chefer har nyckelpositioner i arbetet med att möta en ny generation, präglad av bland annat digitalisering och klimatinsikt, som också har nya förväntningar kring sitt arbetsliv.

Kompetensutveckling kommer att vara i fokus framöver för att säkerställa att bolaget kan fortsätta att utvecklas i rätt riktning och bland årets förflyttningsuppdrag återfanns uppdraget *Program för kompetensutveckling* för detta ändamål.

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 i år genomfördes under september månad. Resultatet visade rekordnoteringar i samtliga av undersökningens dimensioner; *Trovärdighet, Respekt, Rättvisa, Stolthet* och *Kamratskap* och för påståendet *Allt sammantaget är Gavlegårdarna en mycket bra arbetsplats* svarade 95% av medarbetarna positivt.

Resultatet av 2024 års medarbetarundersökning har behandlats i bolagets ledningsgrupp och mätresultaten, nedbrutet på respektive enhet/avdelning, 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 2025.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Allt sammantaget är Gavlegårdarna en mycket bra arbetsplats	95 %		90 %	Ok

3.2.3 Omställningsbar organisation



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

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

Under 2024 har arbetet med genomlysning av befintlig organisationsstruktur gått vidare till nästa steg med planering och genomförande av både mindre och större organisationsförändringar. Det huvudsakliga syftet med förändringarna har genomgående varit att säkerställa effektivitet, kunskapsdelning och omställningsbarhet.

Organisationens förmåga till omställning diskuteras och utvärderas i samband med årlig färdplanering. Vid färdplaneringen 2024 konstaterades att arbetssättet med årlig färdplanering, med uppföljning av utvecklingen i affärsplanens sju färdplaner, fungerat väl och att de förflyttningsuppdrag som valts ut för året har uppnått, eller är på väg att uppnå, uppställda målsättningar. Vidtagna åtgärder för rapportering och uppföljning av framdriften i förflyttningsuppdragen bedöms ha givit avsedd verkan.

3.2.4 Lätt att vara hyresgäst



Bolagets verksamhet

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

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

Analys av indikatorerna

Under året togs ytterligare steg i utvecklingen av bolagets ärendehantering i förflyttningsuppdraget *Så löser vi ärenden i Gavlegårdarna*. Förflyttningsuppdraget körs parallellt med införande av ett nytt ärendehanteringssystem för att säkerställa att systemet implementeras på ett sätt som är i enlighet med dels hyresgästernas förväntningar på bolagets hantering av inkomna ärenden, dels de förväntningar och krav som AB Gavlegårdarna ställer i bolagets ärendehanteringsprocess.

Indikatorn är hämtad från den årliga hyresgästundersökningen som genomfördes under tertial två med frågeställningar kopplat till temat *Ta kunden på allvar*. Utfallet i årets mätning nås delvis. Bolaget ser med tillförsikt fram mot att ta hand om slutsatserna från förflyttningsuppdraget *Så löser vi ärenden i Gavlegårdarna* samt det nya ärendehanteringssystemet vilka tillsammans bedöms kunna ge positiv effekt på indikatorn och

måluppfyllelsen under 2025.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Ta kunden på allvar	86,1 %		88 %	Mindre avvikelse

3.2.5 Ett tryggare Gävle



Bolagets verksamhet

Att känna sig trygg där man bor är ett grundläggande behov och att skapa upplevelsen av trygghet i boendet är något som Gavlegårdarna, som bostadsbolag, i allra högsta grad kan bidra till. Att Gavlegårdarna håller rent och snyggt är en viktig förutsättning, välplanerade utemiljöer likaså.

I ett av förflyttningsuppdragen, 2023, gjordes en omfattande genomlysning av Gavlegårdarnas trygghetsarbete och som ett resultat av denna genomgång sattes tre grundläggande principer för trygghetsarbetet i bolaget. Principerna; *Närvaro, Rent och snyggt* och *Trygga källarutrymmen i beståndet* berör hela bolaget på ett eller annat sätt och säkerställer att både rent praktiska trygghetsåtgärder görs tillsammans med åtgärder som förstärker upplevelsen av trygghet i de boendemiljöer som Gavlegårdarna förvaltar.

I Gavlegårdarnas trygghetsarbete eftersträvas även väl fungerande samarbeten med andra aktörer och ett aktivt och omfattande bostadssocialt arbete som i grunden kan bli avgörande för om ett bostadsområde hamnar på polisens lista över utsatta områden eller inte. Ett ökat valdeltagande är vidare en viktig faktor för människors känsla av framtidstro och delaktighet i samhället, speciellt i områden där valdeltagandet vanligtvis är lågt. Som bostadsbolag kan Gavlegårdarna ta olika typer av initiativ och ledande roller för att få ett tryggare Gävle. Ambitionen är att *Alla ska kunna känna sig trygga där de bor*.

Analys av indikatorerna

Utöver det ständigt pågående arbetet med att skapa trygga boendemiljöer så togs ett särskilt initiativ i samband med EU-valet vilket syftade till att underlätta för de partier som finns etablerade i Gävles kommunfullmäktige att bedriva EU-vals kampanjarbete under kontrollerade former i Gavlegårdarnas bestånd. Uppföljning av initiativet visade ett positivt mottagande från politiska partier medan hyresgäster i en mindre utsträckning uppskattade initiativet. Erfarenheterna från initiativet tas med i arbetet med att skapa möjligheter för ett högt valdeltagande i valet till riksdagen 2026.

AB Gavlegårdarna stod vidare som värd för den Säkerhetskonferens som arrangerades av Sveriges Allmännyttan i Gävle i april - en konferens som både gav bekräftelse på att Gavlegårdarna gör rätt saker i sitt trygghetsarbete samt gav ytterligare idéer och tankar kring fortsatt utveckling av det.

AB Gavlegårdarna har under en lång tid följt utvecklingen avseende trygghet i Gävle kommuns olika stadsdelar och områden via frågeställningar på ämnet i årlig hyresgästundersökning. Resultatet av årets hyresgästundersökning visar att hyresgästernas upplevelse av trygghet är fortsatt hög och uppnådde det näst högsta resultatet någonsin i årets hyresgästundersökning. Det högt ställda målet för året nåddes emellertid bara delvis men resultatet ger en indikation på att Gavlegårdarna gör rätt saker i sitt trygghetsskapande arbete.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Trygghet	79,1 %		80 %	Mindre avvikelse

3.2.6 Fler levande stadsdelar



Bolagets verksamhet

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

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

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

I förflyttningsuppdraget *Områdesplan Brynäs* tas bolagets förhållningssätt kring hur levande stadsdelar kan skapas från teori till praktik, med dialogen med hyresgäster, näringsliv och föreningsliv som en central del. Erfarenheterna och kunskaperna som förflyttningsuppdraget samlat in blir nu också grunden till nya stadsdelsplaner som framöver kommer att beskriva nuläge och utvecklingsbehov, stadsdel-för-stadsdel. I slutet av året kom Gavlegårdarna och Hyresgästföreningen överens om ett uppdaterat boinflytandeavtal som bedöms ha förutsättningar för att påverka arbetet i färdplanen Fler levande stadsdelar positivt.

Analys av indikatorerna

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

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Antal deltagare i bostadssociala projekt	19 212	7 000	Ok

3.2.7 Lätt att få en bostad



Bolagets verksamheter

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

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

AB Gavlegårdarna följer den lokala hyresbostadsmarknaden noggrant och under året har bolaget noterat att tillgången på hyresbostäder, under en förhållandevis kort period, har gått från underskott på bostäder till ett överskott. Slutsatsen är att det för närvarande är lättare att få en hyresbostad i Gävle än vad som varit fallet under många år. Två förflyttningsuppdrag genomfördes under 2024 med fokus på anpassning till den nya marknadssituationen. Uppdraget *Säljande uthyrning* handlade om att identifiera nödvändiga förändringar i bolagets uthyrningsprocess och uppdraget *Omställning Campus Sättra* hade som målsättning att anpassa andelen studentbostäder i Sättra till rådande efterfrågan på studentbostäder samt identifiera och ge förslag på omställningar av vakanta studentlägenheter till lägenhetstyper som svarar upp mot marknadens behov.

Analys av indikatorerna

Den indikator som valts för att följa upp Gavlegårdarnas ambition att vara det självklara valet av

hyresvärd för den som vill bo i Gävle är tagen ur årlig hyresgästundersökning och handlar om att ta reda på i vilken utsträckning bolagets hyresgäster kan rekommendera Gavlegårdarna som hyresvärd för andra. Utfallet på indikatorn visar på att en stor andel av bolagets hyresgäster kan tänka sig att rekommendera Gavlegårdarna som hyresvärd men det högt uppsatta målvärdet nåddes inte. Att fler än 8 av 10 hyresgäster ändå kan rekommendera Gavlegårdarna som hyresvärd ska dock betraktas som ett högt resultat.

Arbetet med stadsdelsplaner, som tydligare kan ge hyresgäster information om läget och utvecklingsplaner för sitt bostadsområde, bedöms på sikt ge ett högre utfall för indikatorn. Även resultatet från årets förflyttningsuppdrag *Säljande uthyrning*, som fokuserat på anpassningar av uthyrningsprocesser till läget på bostadsmarknaden, bedöms kunna ge positiva effekter på indikatorn.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Hyresgäster som kan rekommendera ABG som hyresvärd	85,7 %		89 %	Mindre avvikelse

3.2.8 Nya sätt att bo



Bolagets verksamhet

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

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

Årets två förflyttningsuppdrag har fokuserat på omställningar. Uppdraget *Omställning Tallåsvägen* tog fram ett affärsmässigt konceptboende för fastigheten på Tallåsvägen i Stigslund. I uppdraget *Att avhjälpa trångboddhet* gjordes en kartläggning och analys över den aktuella frågan samt möjligheten till att ställa om lägenheter i befintligt bestånd (byggnadstekniskt och ekonomiskt) till större lägenheter.

Analys av indikatorerna

Den indikator som valts för att följa upp Gavlegårdarnas ambition att vara innovativa och nytänkande i förvaltningen och utvecklingen av bolagets boendemiljöer är tagen ur årlig hyresgästundersökning och handlar om att ta reda på i vilken utsträckning bolagets hyresgäster upplever sitt boende som attraktivt. Årets hyresgästundersökning genomfördes under tertial två och resultatet av mätningen visar att målvärdet för året nås.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Attraktivitet	86,4 %		86,5 %	Ok

3.2.9 Digitalisering



Bolagets verksamhet

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

Hyresgästerna förväntar sig inget mindre av Gavlegårdarna.

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

AB Gavlegårdarnas projekt och aktiviteter kopplade till digitalisering är samlade i ett digitaliseringsprogram som följs upp med månadsvisa styrgruppsmöten. I övrigt diskuteras och utvärderas digitaliseringstakten fortlöpande i berörda delar av verksamheten.

Under året har flera viktiga vägval gjorts, både avseende *spelregler* i den digitala arbetsmiljön men främst avseende utbytet av fastighetsdatasystem vilket behöver vara gjort senast 2025-12-31 då nuvarande fastighetsdatasystem når slutet av sin livscykel. Arbetet med utbytet har varit utmanande under året och förseningar i delprojekt har uppstått som i sin tur gjort att den övergripande tidplanen för omställningen har behövt justeras. Emellertid bedöms systemförändringarna som behövs under 2025 att kunna åstadkommas.

3.2.10 Ett grönare Gävle



Bolagets verksamhet

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

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

Att skapa den gröna miljön och de gröna stråken finns med som en viktig komponent i förflyttningsuppdraget *Områdesplan Brynäs* som startades upp under årets första tertial.

Analys av indikatorerna

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

Analysen av resultatet av arbetet med att öka grönytefaktorn visar att årets mål inte nås. Efter att ha följt utvecklingen i denna indikator under två års tid så skrivs nu målvärdet ner till en takt som är mer rimlig i förhållande till förutsättningarna för detta. Fokus och aktivitet i sökandet efter möjligheter till att öka grönytefaktorn behöver också förstärkas.

Mätning av hyresgästernas upplevelse av rent och snyggt i beståndet sker i den årliga hyresgästundersökningen som genomfördes under tertial 2. Rent och snyggt består i sin tur av ett antal frågor som, utöver att handla om vad hyresgäster upplever som vackert och välskött, också handlar om städning och snöröjning. Analysen av resultatet har visat stora skillnader i mellan stadsdelarna. Det pendlar också i enskilda frågeställningar. Städrelaterade frågor inne i fastigheter visar på försämringar medan städning av miljörum visar ett bra resultat. Upplevelsen i samband med snöröjning och halkbekämpning under den mycket snörika vintern 2024, har haft störst påverkan för att indikatorn för rent och snyggt inte uppnåddes.

Tydliggörande av krav och kvalitetskontroller för entreprenörer och medarbetare kan bli aktuella framöver för att uppnå ett bättre resultat. Ett arbete med organisatoriska justeringar pågår också, bland annat med syftet att skapa bättre uppföljningsmöjligheter.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Grönytefaktor	0,3 %		+10 %	Större avvikelse
Rent och snyggt	73,2 %		76 %	Mindre avvikelse

3.2.11 Lätt att leva hållbart



Bolagets verksamhet

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

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

Under året genomfördes tre förflyttningsuppdrag med hållbarhet i fokus; I uppdraget *Test av återbrukspolicy* testades bolagets ställningstagande kring återbruk i samband med rivningen av bostadshusen på Markheden i Valbo. Vidare så behöver Gavlegårdarnas ambitioner inom laddinfrastruktur och mobilitetslösningar tydliggöras vilket gjordes i uppdraget *Laddinfrastruktur och Mobilitetslösningar*. Slutligen så kan var och en behöva hjälp med att se möjligheterna till att leva hållbart vilket förflyttningsuppdraget *Att leva hållbart* hade till uppgift att åskådliggöra för hyresgäster hos Gavlegårdarna.

Analys av indikatorerna

Indikatorn *Möjlighet till källsortering* är hämtad från den årliga hyresgästundersökningen som genomfördes under tertial 2. De höga resultat som uppnått i tidigare hyresgästundersökningar nåddes inte till fullo men det kan konstateras att Gavlegårdarnas hyresgäster upplever att möjligheterna till källsortering är stora. Resultatet från årets hyresgästundersökning presenteras i nedanstående tabell.

Indikatorn för *Omhändertagna grovsopor* kommer från den egna organisationen och trenden är att vikten omhändertagna grovsopor fortsätter nedåt vilket är positivt. Föregående år togs 424 ton grovsopor om hand och under 2024 tog bolaget hand om 381 ton grovsopor. Målet på 300 ton uppnåddes emellertid inte men insatserna som görs bedöms ge resultat. Som ett resultat av ett av förflyttningsuppdragen som startades 2023 så genomförs under året ett test med utlåning av släpvagnar i några av de stadsdelar där problemen med kvarlämnade grovsopor varit som störst. Bolagets uppföljning visar att testverksamheten uppskattats av bolagets hyresgäster.

Indikatorn för *Volym nyttjat råvatten och dagvatten (för planteringar)* kommer från den egna organisationen. Under våren och sommaren fylldes samtliga av bolagets dagvattenreservoarer som sedan möjliggjorde bevattning med dagvatten under sommarhalvåret i den utsträckning som vädret och temperaturen krävde. Under året har 3582 m3 råvatten och dagvatten nyttjats och målvärdet för året uppnåddes.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Möjlighet till källsortering	92,8 %		93,5 %	Ok
Omhändertagna grovsopor	381 ton		300 ton	Mindre avvikelse
Volym nyttjat råvatten och dagvatten	3 582 m3		2 030 m3	Ok

3.2.12 Sund ekonomi



Bolagets verksamhet

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

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

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

Ett väsentligt underhållsbehov finns i beståndet och det är av stor vikt att detta ges utrymme i den ekonomiska styrningen. En viktig målsättning för bolaget under 2024 har varit att upprätthålla ett värdeskapande underhåll.

Under 2024 genomfördes två förflyttningsuppdrag med ett tydligt fokus på sund ekonomi. I förflyttningsuppdraget *Kompetens för att söka EU-bidrag* handlade det om att säkerställa att bolaget har kompetens och förmåga att ansöka om de medel som Gavlegårdarna kan ha rätt till för att fortsätta utveckla sin verksamhet. I förflyttningsuppdraget *Principer inför investeringsbeslut* finlipades förmågan till affärsmässigt hållbara beslutsprocesser

Analys av indikatorerna

De viktigaste ekonomiska nyckeltalen följs upp, rapporteras och utvärderas kontinuerligt. Det sker månadsvis mot uppsatt budget samt veckovis inom ramarna för *Hjärnkollen*. Tertiälvís rapporteras mätetalen *Superdriftnetto* och *Soliditet* vilka är två viktiga indikatorer på en *Sund ekonomi*. Indikatorn för superdriftnetto uppvisade en positiv trend under tertiäl 2 efter att ha legat väsentligt under målet under tertiäl 1 vilket främst berodde på en sträng vinter och väsentligt mycket högre kostnader för uppvärmning, snö- och halkbekämpning. Den positiva trenden förklarades främst av en slutlig utbetalning av försäkringsersättning för branden på Norra Fiskargatan 1 som blev högre än vad som uppskattats. På kostnadssidan arbetar *Hjärnkolls-teamen* på med åtgärder för att hålla eller gå under respektive budget och på det viset bidra till att superdriftnetto-målet för året kan nås. Bolagets mål för soliditet uppnåddes för helåret.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Superdriftnetto	16,8 %		+10 %	Ok
Soliditet	39,1 %		>30 %	Ok

Superdriftnetto = Driftnetto exklusive kostnader för underhåll och fastighetsskatt.

3.3 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 tar hänsyn till gällande bostadsförsörjningsprogram och det som är känt i bolaget kring kommande efterfrågan på bostäder och behov av nyproduktion. Arbetet med att utforma en fastighetsstrategi slutfördes och godkändes av styrelsen under tertiäl 3.

Bolagets bostadssociala ansvar krävs tydligt i ägardirektivet och har således en väsentlig del i den löpande verksamheten. En bärande del i det arbetet sker genom att engagera

hyresgäster i olika typer av aktiviteter som bolaget bedriver med målet att öka tryggheten i boendemiljön.

Avkastningskravet på bolaget är fastställt till att uppnå en avkastning på eget kapital på minst 3,5 procent. Resultatmålet för bolaget justerades i början av året ned från 100 miljoner kronor till minst 82 miljoner (exklusive eventuella värdejusteringar) för att skapa utrymme för kompletterande underhållsåtgärder i beståndet. Resultatmålet överträffades men däremot målet att bolaget skall ha en avkastning på eget kapital på minst 3,5 procent uppnåddes inte när erforderliga värdejusteringar hade gjorts.

Ägardirektivet omsätts årligen i bolagets verksamhetsplan.

3.4 Resultat och investeringar

3.4.1 Resultaträkning ABG

(mnkr)	Utfall 2024-12-31	Utfall 2023-12-31	Budget 2024	Prognos 2024
Omsättning	1 382,4	1 308,3	1 322,7	1 360,0
Personalkostnader	-158,1	-154,9	-175,9	-155,0
Övriga kostnader	-765,4	-767,1	-720,8	-757,0
Avskrivningar	-306,6	-214,5	-233,8	-320,0
Rörelseresultat	152,3	171,8	192,2	128,0
Finansnetto	-92,6	-74,2	-110,0	-100,0
Resultat efter finansiella poster	59,7	97,6	82,2	28,0
Investeringar (+)	214,1	557,6	409,0	349,0
Erhållna investeringsbidrag (-)	0	0	0	0
Avgår försäljningar (-)	0	-152,2	0	0
Summa nettoinvesteringar	214,1	405,4	409,0	349,0

Resultat per affärsområde

(mnkr)	Utfall 2024-12-31	Utfall 2023-12-31	Budget 2024	Prognos 2024
Ursprunglig verksamhet	39,9	98,4	74,2	23,6
Kommunala vht-lokaler	19,8	-0,8	8,0	4,4
Summa	59,7	97,6	82,2	28,0

Kommentarer till resultat och årsprognos

Kommentar Utfall 2024-12-31 mot Budget 2024-12-31:

Omsättning: Skälet att utfallet är högre än budget beror dels på att Gavlegårdarna har fått utbetalning av försäkringsersättning för skador på 26 mnkr, dels på att uthyrningen av lokalerna i Hemlingborg till sektor Vårld ej är medtagen i budget (14mnkr). Resterande differens beror på högre hyresintäkter på lokaler än budgeterat. (Budget 2024 räknade med 4 procents höjning, det blev 6,5 procent).

Personalkostnader: Det lägre utfallet gentemot budget beror primärt på vakanser som inte tillsattes under 2024. Under 2025 kommer en omorganisation ske inom Gavlegårdarna och vakanta tjänster beräknas tillsättas. Vakanserna är ingen ambitionshöjning av bolaget utan

primärt ersätts medarbetare som gått i pension.

Övriga kostnader: Skälen till högre utfallet gentemot budget beror dels på ökade reparations- och fastighetsskötselkostnader med 18 mnkr, dels den hyreskostnad Gavlegårdarna har för Hemlingborg (14 mnkr) som inte togs med i budgeten för 2024, dels en högre upparbetning av underhållsåtgärder med 7 mnkr jämfört med budget och dels ökade konsultarvoden på 5 mnkr kopplat till införande av nytt fastighetsdatasystem.

Avskrivningar: Det högre utfallet gentemot budget beror på uppbokade värdejusteringar av fastigheter.

Finansnetto: Förklaringen att utfallet är lägre än budget beror primärt på att den faktiska upplåningen inte varit lika hög som budgeterat.

Investeringar: De primära skälen till att investeringsutfallet blev lägre än budget för ursprunglig verksamhet beror dels på att ombyggnationen av Gavlegårdarnas gamla HK fastighet på Hemsta skjuts från 2024 till 2025, dels på att slutförhandlingen med Skanska avseende kostnaden för nyproduktionen av bostadshusen vid Godisfabriken skjuts till 2025 och att stamrenoveringar i Sättra har senarelagts på grund av överklaganden.

Skälen att investeringsutfallet blev lägre för Kommunala verksamhetslokaler jämfört med budget beror dels på att det planerade gruppboendet i södra Hemlingby inte blir av, istället planeras nu ett gruppboende i Hille, dels på att nyproduktionen av Boende Samsjuklighet i Bomhus och Barn och ungdomsboende i Sättra skjuts till 2025.

Kommentar: Differens Budget 2024 gentemot Prognos 2024

Omsättning: Differensen mellan budget och prognos är +37 mnkr. Skälet till att prognosen har höjts gentemot budget beror dels på att Gavlegårdarna har fått utbetalning av försäkringsersättning för skador på 25 mnkr, dels på att uthyrningen av lokalerna i Hemlingborg till sektor Velfärd ej är medtagen i budget (14 mnkr).

Övriga kostnader: Skälet till att prognosen har höjts gentemot budget beror på att hyreskostnaden ifrån Gavlefastigheter för lokalerna i Hemlingborg ej är medtagen i budget (14 mnkr).

Avskrivningar: Skälet till att prognosen har höjts gentemot budget beror på prognosticerade värdejusteringar av fastigheter som behöver bokas innan årets utgång.

Finansnetto: Skälet till sänkningen av prognosen gentemot budget beror på att upplåningsbehovet har varit mindre för året än vad som budgeterades.

3.4.2 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	2020 Utfall	2021 Utfall	2022 Utfall	2023 Utfall	2024 Utfall	2025 Plan	2026 Plan	2027 Plan
Avkastning på eget kap, %	5,9	5,4	5,5	3,7	2,4	4,0	3,8	3,7
Soliditet, %	44,4	42,5	37,2	39,1	39,1	39,5	38,8	38,3
Direktavkastning, %	4,5	4,0	4,1	3,3	3,5	3,2	3,1	3,2
Ekonomisk vakans, %	2,0	2,1	1,9	2,6	3,1	2,9	2,8	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	13,9	10,5	5,7	4,9	3,9	3,9	3,6
Avkastning på total kap. %	4,0	2,1	2,8	2,8	2,5	3,3	3,1	3,1

3.4.3 Kostnadsökningar i löpande verksamhet

Hög inflation påverkar Gavlegårdarna negativt eftersom driftskostnaderna stiger med inflationen men hyreshöjningarna kompenserar inte bolaget fullt ut för de höjda kostnaderna. Under 2024 har dock inflationen sjunkit jämfört med 2023 vilket gör att kostnadsökningarna har varit begränsade även om kostnadsbasen fortfarande är hög. Ett stort orosmoln de närmaste åren är dock de aviserade ökade vattentaxorna.

Räntekostnaderna stiger också för bolaget. Dessa kostnader kommer att stiga de närmaste året allt eftersom kommunens lån sätts om till ny ränta. Trots att Riksbanken har börjat att sänka räntorna så kommer kommunens lån att sättas om till en högre ränta eftersom lånen som förfaller togs när räntan var mycket låg.

3.4.4 Uppföljning av investeringar

Nettoinvesteringar per affärsområde

(mnkr)	Utfall 2024-12-31	Utfall 2023-12-31	Budget 2024	Prognos 2024
Ursprunglig verksamhet	202,1	479,0	349,0	309,0
Kommunala vht-lokaler	12,0	-73,6	60,0	40,0
Summa	214,1	405,4	409,0	349,0

Kommentarer till investeringsverksamhet

De primära skälen till att investeringsutfallet blev lägre än budget för ursprunglig verksamhet beror dels på att ombyggnationen av Gavlegårdarnas gamla HK fastighet på Hemsta skjuts från 2024 till 2025, dels på att slutförhandlingen med Skanska avseende kostnaden för nyproduktionen av bostadshusen vid Godisfabriken skjuts till 2025 samt att stamrepareringar i Sättra har senarelagts på grund av överklaganden.

Skälen att investeringsutfallet blev lägre för Kommunala verksamhetslokaler jämfört med budget beror dels på att det planerade gruppboendet i södra Hemlingby inte blir av, istället planeras nu ett gruppboende i Hille, dels på att nyproduktionen av Boende Samsjuklighet i Bomhus och Barn och ungdomsboende i Sättra skjuts till 2025.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt, belopp i mnkr	Upparbetat 2024-12-31	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Godisfabriken Kv1 och Kv3	531,4	550,0	408,0	408,0
Södra Hemlingby, gruppboende	30,9	30,9	29,2	29,2
Summa	562,3	580,9	437,2	437,2

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

Gruppboende med särskild service för vuxna, LSS, gick något över budget på grund av extrakostnader på markarbeten. Projektet är slutredovisat i AB Gavlegårdarnas styrelse. Återstår att göra slutredovisning i Gävle Stadshus ABs styrelse och därför sätts projektet

fortfarande som pågående.

Färdiga investeringar över 25 miljoner

Objekt, belopp i mnkr	Upparbetat 2024-12-31	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Renovering Forsbacka	67,4	67,4	61,0	61,0
Godisfabriken Kv4	59,0	59,0	42,5	42,5
Godisfabriken Kv5 och Kv6	225,0	225,0	173,8	173,8
Södra Hemlingby, bostäderna	405,0	405,0	387,0	387,0
Summa	756,4	756,4	664,3	664,3

Renovering Forsbacka är slutredovisad både i AB Gavlegårdarnas styrelse och Gävle Stadshus ABs styrelse. Projektet avvek från budget på grund av att balkongerna på fastigheten visade sig vara i sämre skick än vad som kunnat förutspås och stamrenoveringen var mer komplicerad än förväntat. Värmestammar och delvis kulvert behövde bytas vilket inte kunnat förutspås i projektet.

Godisfabriken Kv4, Godisfabriken Kv5 och Kv6, och Södra Hemlingby (bostäderna) är slutredovisade i både AB Gavlegårdarnas styrelse och Gävle Stadshus ABs styrelse. Orsaken till att projekten avvek från budgeten är främst att projekten påverkats av den kraftiga uppgången på materialpriser som skedde under åren 2021-2022. Byggbkostnadsindex har under projektens gång ökat med mellan 28-33 procent.

3.5 Förväntad utveckling

Vid en utblick på bostadsmarknaden i allmänhet och hyresbostadsmarknaden i synnerhet kan det konstateras att marknaden visar på ett visst överskott på hyresbostäder i Gävle för tillfället. AB Gavlegårdarna har i jämförelse med privata hyresvärdar ännu inte drabbats så hårt av marknadsnedgången men vakansläget har förvärrats under 2024. Omställningar som skett för att möta vakansläget för studentbostäder har framgångsrikt lyckats identifiera åtgärder som kommer att realiseras under 2025 med en förväntad positiv påverkan på vakansläget som resultat.

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

AB Gavlegårdarna förväntar sig avsevärt högre taxebundna kostnader under de närmaste åren. Uppföljning och kontroll av den finansiella stabiliteten i bolaget kommer att prioriteras

Gavlegårdarnas kanske största utmaning för kommande år är att hålla takten i digitaliseringen. Flertalet projekt kopplade till digitalisering är uppstartade och många aktiviteter är planerade för 2025. Främst handlar det om utbytet av fastighetsdatasystem vilket behöver vara gjort senast 2025-12-31 när nuvarande fastighetsdatasystem når slutet av sin livscykel.

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

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

1. Uthyrning av odlingsplatser - Förflyttningsuppdraget syftar till att kartlägga och utvärdera det arbete som gjorts kring odlingsplatser som Gavlegårdarna iordningsställt och gjort

tillgängliga för intresserade hyresgäster samt ta fram ett hållbart koncept för hur detta ska hanteras över tid. Uppdraget förfogar även över en testyta på Godisfabriken som med fördel används som verktyg för att testa framtaget koncept.

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

3. Cirkulär bostadsutveckling i Gavlegårdarna - Förflyttningsuppdraget för 2025 handlar om att se över om bolagets förhållningssätt till miljömässig och social hållbarhet vid bostadsutveckling även är hållbart ur ett ekonomiskt perspektiv. Det innefattar en fördjupning inom ämnet cirkulär ekonomi i syfte att koppla ihop arbetssätt och modeller så att bolagets förmåga till cirkuläritet kan paketeras och presenteras vidare.

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

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

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

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

3.6 Bilaga 1 Personalstatistik

3.6.1 Personalredovisning

Personalstruktur

	2024-12-31					
	Årsarbetare		Antal anställda		Genomsnittlig sysselsättningsgrad	Genomsnittlig ålder
	Tillsvidare	Visstid	Tillsvidare	Visstid	Tillsvidare	Tillsvidare
Kvinnor	72		73	0	98,63	45,37
Män	131		132	1	98,93	47,31
Totalt	203		205	1	98,82	46,62

Analys

Antal anställda är 205 vid årets slut, 36% kvinnor och 64% män. Ett antal tjänster har tillsatts som varit vakanta vilket gör att det totala antalet anställda är detsamma som år 2022 (år 2023 var det 202).

Sysselsättningsgraden är hög vilket gör att skillnaden mellan anställda och årsarbetare är liten.

De som arbetar deltid har själv valt att gå ned i tid samt att det har gått att anpassa utifrån från verksamhetens behov.

Obligatorisk sjukredovisning

Obligatorisk sjukredovisning	2024-12-31 (%)	2023-12-31(%)	2022-12-31(%)
Total sjukfrånvaro*	3,66	3,88	3,48
- varav långtidssjukfrånvaro**	1,41	1,45	1,06
Sjukfrånvaro för kvinnor	5,67	5,34	5,26
Sjukfrånvaro för män	2,54	3,05	2,53
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 29 år eller yngre	2,39	3,83	4,97
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 30-49 år	2,99	2,59	3,60
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 50 år eller äldre	4,42	4,92	3,00
* Sjukfrånvarons andel av den ordinarie arbetstiden för samtliga anställda, såväl tillsvidare- som visstidsanställda.			
** Den del av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.			

Analys

Sjukfrånvaron ligger på 3,66% ackumulerat över året vilket inte är någon större skillnad mot föregående år.

Sjukfrånvaron är alltjämt högre för kvinnor än för män. Det går inte att påvisa skillnader i arbetsmiljö/arbetsbelastning mellan könen utan handlar om individuella faktorer och/eller att det visar på mönstret i samhället i stort.

Långtidssjukfrånvaron är ej arbetsrelaterad utan beror på individuella hälsoskäl.

3.6.2 Genomsnittlig ålder

Anställningsform	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor	45,37	44,99	44,55
	Män	47,31	48,18	47,60
	Totalt	46,62	47,01	46,50
Visstid	Kvinnor	-	33	41,25
	Män	66	34,25	44
	Totalt	66	34	42,17
Totalt	Kvinnor	45,37	44,82	44,38
	Män	47,45	47,74	47,54
	Totalt	46,71	46,69	46,38

Åldersfördelning - Antal medarbetare per åldersintervall

Anställningsform	Kön	Upp till 29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60 år eller äldre
Tillsvidare	Kvinnor	6	17	20	23	7
	Män	13	24	27	48	20
	Totalt	19	41	47	71	27
Visstid	Kvinnor	0	0	0	0	0
	Män	0	0	0	0	1
	Totalt	0	0	0	0	1
Totalt	Kvinnor	6	17	20	23	7
	Män	13	24	27	48	21
	Totalt	19	41	47	71	28

Analys

Medelåldern har inte förändrats nämnvärt över åren.

Antalet anställda som beräknas gå i pension de närmaste 5 åren utgör 13 procent av den totala personalstyrkan och är jämnt fördelat mellan tjänstemän och arbetare (med riktmärke 65 år för pension).

Bolaget står inför samma utmaning som andra företag när det gäller kompetensförsörjning framgent. Främst gäller det kompetens inom fastighetsförvaltning men även inom andra områden där digitaliseringen påverkar i hög grad, såväl när det gäller fastighetsteknik som administration.

3.6.3 Sysselsättningsgrad

Genomsnittlig sysselsättningsgrad

Se tabell 6.1, Personalstruktur

Analys

Se analys till inskrivna värden i tabell 6.1, Personalstruktur

3.6.4 Arbetad tid och frånvaro

Arbetad tid och frånvaro		2024-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	Kön	Dagar	Procent	Dagar	Procent	Dagar	Procent
Nettoarbetstid	Kvinnor	13 873,11	76,15	14 227,67	77,88	15 448,81	80,2
	Män	26 827,97	83,79	26 693,94	83,9	30 023	84,98
	Totalt	40 701,08	80,87	40 921,61	81,72	45 471,81	83,31
Sjukdom totalt antal dagar	Kvinnor	1 029,12	5,67	968,79	5,34	1 009,5	5,26
	Män	806,32	2,52	973,3	3,05	889,902	2,53
	Totalt	1 835,44	3,66	1 942,09	3,88	1 899,402	3,48
Barnledighet	Kvinnor	1 225,57	6,76	659,5	3,65	492,57	2,61
	Män	190	0,59	126,5	0,40	210,23	0,6
	Totalt	1 415,57	2,82	786,0	1,58	702,80	1,3
Semester/Ferier	Kvinnor	1 861,75	10,04	2 016	11,13	2 074	10,83
	Män	3 453	10,73	3 531	11,16	3 956	11,27
	Totalt	5 314,75	10,66	5 547	11,15	6 030	11,12
Studier	Kvinnor	0	0	0	0	0	0
	Män	Se nedan	Se nedan	Se nedan	Se nedan	0	0
	Totalt	0	Se nedan	0	Se nedan	0	0
Övrig frånvaro	Kvinnor	256,45	1,38	366,04	2	217,12	1,1
	Män	749,68	2,37	474,26	1,49	218,87	0,62
	Totalt	1 006,13	2	840,30	1,67	435,99	0,79

Analys

Två medarbetare (män) är lediga för studier. Denna tid är inräknad i övrig frånvaro.

Nettoarbetstiden för kvinnor har minskat och beror till största del på att barnledigheten har nästintill dubblats från föregående år. Konstateras att skillnaden mellan könen avseende frånvaro för barnledighet är stor, där kvinnorna står för över 80% de senaste två åren. Tillfälle eller trend är svårt att avgöra men detta bör bevakas i likabehandlingsarbetet då föräldraskap och arbete är en jämställdhetsfråga.

3.6.5 Rekrytering och personalförsörjning

Nyttillsättning	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor	6	6	8
	Män	11	4	8
	Totalt	17	10	16
Visstid	Kvinnor	19	27	34
	Män	26	33	40
	Totalt	45	60	74
Totalt	Kvinnor	25	33	42
	Män	37	37	48
	Totalt	62	70	90
Avgångar	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor	5	8	4
	Män	7	12	13
	Totalt	12	20	17
Visstid	Kvinnor	19	28	31
	Män	26	34	38
	Totalt	45	62	69
Totalt	Kvinnor	24	36	35
	Män	33	46	51
	Totalt	57	82	86
- varav pension	Totalt	5	3	7
- varav ÖK-SAP	Totalt	0	0	0

Analys

Under året har 12 medarbetare avslutat sin tillsvidareanställning varav fem har gått i pension, två uppsägningar och fem har gått över i anställning hos annan arbetsgivare. Personalomsättningen är 6% dvs lägre än föregående år och bör bevakas. En personalomsättning på 10 procent anses vara sund över tid.

De rekryteringar som gjorts under året har till största del varit inom fastighetsteknik/-underhåll.

Under sommarsäsongen har 45 ungdomar anställts i sommarjobb för enklare skötsel av utemiljön såsom rent och snyggt på gårdar och grönytor på fastigheterna.

4 Gavlefastigheter

4.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

- Utbyggnad och renovering av gymnasieskolan Vasa.
- Färdigställandet av Agnes kulturhus.
- Genomförande av den planerade fusionen genom absorption som innebär att Gävle Drift&Service AB och Gavlia AB fusioneras in i Gavlefastigheter Gävle kommun AB per sista maj år 2024.

4.2 Målanalys

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



Bolagets verksamheter

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

Tilläggstjänster idag:

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

Analys av indikatorerna

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

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Antal tjänster i tjänsteportföljen	16		16

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.

Analys av indikatorerna

Under 2024 har Gavlefastigheter genomfört utveckling av totalt tio förskole- och skolgårdar. Åtgärderna varierar men avser till exempel att ge mer skugga på förskolegårdar, att utveckla möjligheterna till lek och rörelse på både förskole- och skolgårdar och att vidareutveckla förskolegårdar där paviljonguppställningar avvecklas. Samtliga planerade åtgärder är genomförda.

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

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



Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter har ett uppdrag att årligen uppdatera ett lokalfunktionsprogram åt Utbildning Gävle. Detta ska godkännas av Utbildningsnämnden och sedan beslutas av Kommunstyrelsen.

Analys av indikatorerna

Ett uppdaterat Funktionsprogram har tagits fram och detta har godkänts av Utbildningsnämnden. Kommunstyrelsen har sedan beslutat om Funktionsprogrammet. Målet är uppnått.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Årlig uppdatering av UG:s funktionsprogram.	100		100	

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



Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter ska bidra till att främja rörelse och idrott genom att ha fritids- och idrottsanläggningar i gott skick. Gavlefastigheters målsättning för 2024 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

Gavlefastigheter uppnådde inte detta mål för 2024 på grund av att planeringen av arbetet tog längre tid än förväntat, dels på grund av antalet inblandade funktioner samt att arbetet var mer tidskrävande än förutspått. Totalt genomfördes två statusbesiktningar, en på Borgarskolan gymnastiksal och en på Brynäsullen, under 2024. Gavlefastigheter kommer arbeta igenom planeringen för 2025 för att nå det uppsatta målet.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Antal statusbesiktningar	2	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 ett uppdrag av Utbildning Gävle som innebär skadeförebyggande aktiviteter för att minska skadegörelsen på våra förskolor och skolor.

Analys av indikatorerna

Gavlefastigheter klarar målet 5 kr/kvm.

Total kostnad 2024 för förskola, grundskola och gymnasium: 1 107 383 kr

Utfall kostnad: 3,57 kr/kvm

Skadegörelsen har varit lägre 2024 och inga större incidenter har inträffat så som tex vattenskada eller brand.

Sedan fusionen i maj ingår inte Drift- och service eget arbete i kostnaderna som belastar skadegörelse utan endast materialkostnad vilket är en bidragande orsak till den minskade kostnaden. Ett administrativt påslag på fakturan har också tagits bort i samband med fusionen vilket påverkar kostnaden.

Målet har uppnåtts.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Skadegörelsekostnad/kvm	3,57	5	

Antalet kvadratmeter baseras på Lokalresursplanen

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 året har verksamhetsövergången av Gävle Drift & Service till Gavlefastigheter verkställts

och samtliga medarbetare har sedan 2024-05-01 sin anställning i Gavlefastigheter. Arbetet med att säkerställa nya gränssnitt mellan olika funktioner och tillhörande arbetsuppgifter har under hösten pågått inom avdelningarna vilket även kommer att vara ett prioriterat område under inledningen av 2025. Aktiviteter har även genomförts för att skapa och stärka en gemensam företagskultur inom Gavlefastigheter när två bolag blivit ett med bolagets värderingar i fokus.

I samband med sammanslagningen av bolagen har ett nytt samverkansavtal tagits fram och som har undertecknats av parterna. En ny gemensam form för arbetsplatsträffarna har även implementeras i syfte att likrikta och förbättra kvaliteten på desamma. Under året har ett ledarskapsprogram tagits fram för bolagets samtliga ledningsfunktioner. Programmets syfte är att stärka cheferna i sina roller som chefer och ledare. Tre av bolagets chefer har gått arbetsgivarorganisationen Sobonas chefsutbildning i strategiskt ledarskap.

Analys av indikatorerna

Utfallet av indikatorn Hållbart medarbetarengagemang, HME, är 75 vilket är tre enheter sämre än det satta målvärdet. Analys av resultatet pågår. En trolig bidragande orsak är den stora förändring som fusionen har inneburit vilken har skapat en viss oro i organisationen.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Resultat i medarbetarundersökning, Hållbart medarbetarengagemang, HME	75	 78	

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



Bolagets verksamheter

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

Under perioden har tre Teknisksprångare haft och avslutat sin praktik på Byggenheten. I övrigt har LIA-praktikanter, PRAO-elever och ett antal gymnasie- och högskolepraktiker och samarbeten ägt rum. En träff inom ramen för Trossen har genomförts. Gavlefastigheters samarbete med företagsforskarskolan Future Proof Cities pågår enligt plan genom de doktorander som är anställda i verksamheten. Koncernen har deltagit i Jobb- och utbildningschansens mässor samt även vid Ung Företagsamhet i Gävleborgs UF-mässa.

Analys av indikatorerna

Utfallet för indikatorn Antal elev- och studentsamarbeten är 37 och målet är därmed uppfyllt för året.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Antal elev- och studentsamarbeten.	37	 32	

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 kommun koncernen för att skapa synergieffekter i samordnings- och behovsidentifiering kring inköp och upphandlingar.

Uppföljning är en del av vår avtals förvaltning, vilket även omfattar att arbeta med avtals trohet, Uppföljningen är ett viktigt verktyg för att öka affärsmässigheten och förstärka processen för framtida inköp. Bolaget arbetar kontinuerligt med förnyade konkurrensutsättningar, och att förenkla arbetet med förfrågningsunderlag.

Analys av indikatorerna

Kontinuerliga avtals uppföljningar genomförts inom bolaget av avtals ansvariga. Bolaget inköpsfunktion skall även utföra uppföljningar/stickprover och måltalet för år 2024 är nio, vilket har uppnåtts.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Ramavtalsuppföljning/tertia	9	9	

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



Bolagets verksamheter

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

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

Uppföljning i pågående entreprenader under kontraktstiden genomförs på byggmöten. De arbetsrättsliga villkoren gäller för de underentreprenörer som direkt medverkar till att fullgöra kontraktet. Det gäller oavsett antal mellanled.

Under verksamhetsåret har bolaget även påbörjat arbetet med arbetsplatskontroller som utförs av extern part.

Analys av indikatorerna

Gavlefastigheter målbilden för år 2024 är att genomföra nio stickprover. Indikatorn innebär antalet arbetsplatskontroller som kan genomföras av extern part utifrån avrop av olika tjänster eller internt genom stickprover inom våra byggtreprenader.

Till och med tertial tre har nio stickprover genomförts och målbilden har därmed uppnåtts.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Antal planerade kontroller/tertiälvis	9	9	

4.2.10 Öka andelen projekt som beviljats lån för social hållbarhet.



Bolagets verksamheter

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

Analys av indikatorerna

Gavlefastigheter har under verksamhetsåret 2024 fått två lån för social hållbarhet beviljade, ett för Agnes kulturhus och ett för en ombyggnation på Gävle brandstation.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Antal projekt där lån för social hållbarhet sökts.	2	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

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

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

Gavlefastigheter behöver förhålla sig till omvärlden och den utveckling som idag innebär begränsningar och osäkerheter på en rad områden som behöver hanteras. Den rådande resursbristen och den ekonomiska situation som finns i offentlig sektor får konsekvenser även

på vår verksamhet där bolaget som Fastighetsägare vill fortsätta att erbjuda en service i framkant till våra kunder.

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

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

Analys av indikatorerna

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

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Antal digitalt styrda fastigheter	3		3

4.2.12 En modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov - Nybyggnation ska alltid göras i enlighet med Miljöbyggnad nivå silver.



Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter avser alltid att bygga utifrån Miljöbyggnad silver vid nybyggnation. För att kunna mäta om Gavlefastigheter uppfyllt detta mäts endast de byggnader där beslut finns att certifiera.

Analys av indikatorerna

Projekt beslutade att certifiera enligt Miljöbyggnad silver som färdigställs under 2024:

- Hemlingborg
- Vasaskolan NVC
- Vasaskolan Matsal
- Skräddargården
- Agnes Kulturhus
- Klintbergsparken

Så länge ingen av de beslutade projekten inte klarar certifiering bedöms utfallet 100%.

Agnes kulturhus och Klintbergsparken är preliminärt certifierade vilket betyder att byggnaderna utifrån vad som är projekterat kommer att klaracertifieringen. Hemlingborg, Vasaskolan NVC, Vasaskolan Matsal, Skräddargården är delverifierade (när byggnaden tas i drift kan vissa indikatorer i Miljöbyggnad delverifieras). Där ska tre indikatorer (av 15) verifieras innan fastigheten blir slutcertifierad. Den slutliga verifieringen har man max 3 år på sig att slutföra.

Alla projekt bedöms kunna certifieras, inget projekt har avslagits och målet har därmed uppnåtts.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Antal nybyggnader enligt Miljöbyggnad silver.	100 %		100 %	

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



Bolagets verksamheter

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

Syftet med Möbelpoolen är att bidra till en hållbar utveckling. Med Möbelpoolen kan Gävle kommunkoncern minska kostnaderna för möbler, inventarier och minska kommunkoncernens miljöpåverkan men också skapa en god sysselsättning för personer med särskilda behov.

Analys av indikatorerna

Gavlefastigheter har färdigställt infrastrukturen till samtliga 20 laddpunkter under verksamhetsåret. Laddstolparna monteras av entreprenör och beräknas färdigställda under januari månad 2025.

Under året har totalt 996 uttag gjorts ur Möbelpoolen. Detta gör att bolaget passerat målet om 720 uttag.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Antal utbyggda fastigheter med laddstolpar per år	20		20	
Ökat återbruk och ökat antal beställningar i Möbelpoolen	996		720	

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

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

Gavlefastigheter har under året installerat soleffekt om 1 094 kWh/kvm vilket landar i enlighet med årets målvärde. Elkonsumtionen ligger lägre än målvärdet och uppnås alltså med marginal. Vår analys visar att de energispartips som bolaget skickat ut till hyresgästerna gett effekt tillsammans med utbyte av ventilationsaggregat och belysningsbyten. Även AI-projektet påvisar en tydlig reducering av energianvändningen. Utfallet för vattenförbrukningen ligger högre än målvärdet och målet uppnås därför inte. Skillnaden i vattenförbrukning mellan 2023 och 2024 är 1 %. Vår analys hittar inga tydliga förklaringar i form av fel i fastigheterna utan bolaget behöver satsa mer på att informera och utbilda verksamheterna för att skapa beteendeförändringar.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Ökad installerad soleffekt	1 094		1 061	
Minskad elkonsumtion/kvm	46,3		49,5	
Minskad vattenförbrukning	351,8		311	

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 certifieringen Miljöbyggnad. De måttal som satts upp är likställda med de krav som ställs i Miljöbyggnad.

Analys av indikatorerna

Under verksamhetsåret 2024 har Gavlefastigheter ingen nybyggnation som står färdig som vid byggstart haft krav att följa upp CO2-mål. Detta gör att bolaget inte kan rapportera något utfall för detta mål för 2024.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
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 %		100 %	

4.2.16 Effektiv resursanvändning för hållbara och konkurrenskraftiga hyror och tjänster



Bolagets verksamheter

Gavlefastigheter arbetar aktivt för att ha en effektiv, transparent och kvalitetssäkrad uppföljning och styrning av verksamheterna. En kostnadsmedvetenhet på samtliga nivåer inom organisationen skall finnas. Kostnadskontroll och användning av koncernens resurser effektivt är viktigt för att säkerställa, bibehålla och förbättra värden på bolagets anläggningstillgångar och bidra till att utveckla Gävle. Dessa faktorer möjliggör att bolaget kan ha konkurrenskraftiga hyror över tid.

Under året har bland annat fokus varit på den planerade verksamhetsövergången och fusionen av bolagen som hade sin verkställighet i slutet av maj månad. I arbetet ingick som en naturlig del struktur och processer samt verksamhetsutveckling. Den finansiella uppföljningen och rapporteringen såväl avseende extern som internredovisningen har renodlats och förenklats med fokus på fastighetsförvaltning och optimeringar.

I övriga verksamhetsområden inom huvudprocessen från byggnation till fastighetsförvaltning har arbetet fortsatt med hantering av ekonomi- och verksamhetsfrågor som innebär en fortsatt utveckling av rutiner och processer, där eventuella kostnader och kvalitetsbrister kan förhindras. Ett stort fokus under innevarande år, i likhet med föregående år, var att arbeta med bolagets kostnadsmassa för att säkerställa effektivt resursutnyttjande.

Täckningsbidrag är detsamma som driftnettot i fastighetsbeståndet i bolaget. Den visar hur stor andel som är kvar av omsättningen för att täcka de fasta utgifterna. Indikatorn blir viktig för att mäta och styra hur de rörliga kostnaderna förhåller sig över tiden samt att säkerställa och tillse att fastighetsbeståndet har hållbara ekonomiska värden för såväl dagens som morgondagens verksamheter.

Kontinuerliga aktiviteter för att minska de påverkbara fastighetskostnaderna, där driftkostnaderna, energikostnaderna och underhållskostnaderna för fastighetsbeståndet är stora poster har fortgått. Hyreskostnaderna är en annan stor kostnadspost som ingår i täckningsbidraget. Gavlefastigheter Gävle kommun AB arbetar kontinuerligt utifrån sin påverkans grad med att minska kostnaderna för inhyrning. Bolaget genomför lokalpusselmöten för att tillsammans med kunden optimera lokalnyttjandet. Uppsägnings bevakning sker kontinuerligt av Gavlefastigheter. Arbeta har även utförts i projektet ny lokalförsörjningsplan och kostnadseffektivt lokalnyttjande som kan vara av betydelse för såväl bolaget som Gävle kommuns kostnadsmassa. Projektet har överlämnats till styrnings och stöd.

Analys av indikatorerna

Fastighetsbolagets täckningsbidrag för eget ägda uppgår till 64,7 procent, vilket överstiger målvärdet på 57,0 procent.

Kostnaderna för inhyrda lokaler uppgår till 83,1 mnkr för helåret 2024, vilket är högre än målvärdet. Bakgrunden till avvikelsen är inhyrning av lokal i Lantmäteriet till följd av evakueringen av Klockstapeln. Avvikelsen uppgår till enbart 2,6 % av målvärdet, därav anser bolaget att hela målområdet har uppnåtts.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Täckningsbidrag(driftnetto/omsättning) eget ägda	64,7 %		57 %	
Kostnader lokalhyra/inhyrning samtliga objekt, Mnkr	83,1		81	

4.3 Uppföljning av ägardirektiv

Gavlefastigheter arbetar för Gävles bästa. All verksamhet ska utgå från ägardirektivet och vara bästa tänkbara fastighetsägare och utförare till konkurrenskraftig kostnad för Gävle kommun. Gävle kommun ska vara välskött och uppfattas som tryggt och snyggt. Ett arbete som

kontinuerligt ska utvecklas och förbättras. Bolaget ska alltid arbeta med helhetssyn och bidra till samhällsnytta för hela Gävle kommun.

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

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

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

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

Bolaget har också kommenterat ägardirektivet separat.

4.4 Resultat och investeringar

4.4.1 Resultaträkning Gavlefastigheter

(mnkr)	Utfall 2024-12-31	Utfall 2023-12-31	Budget 2024	Prognos 2024
Omsättning	874,1	834,3	864,9	870,8
Personalkostnader	-99,4	-98,8	-107,9	-97,0
Övriga kostnader	-372,3	-354,4	-347,0	-365,3
Avskrivningar	-247,0	-242,0	-249,3	-249,3
Rörelseresultat	155,4	139,1	160,7	159,2
Finansnetto	-94,7	-68,2	-103,8	-102,4
Resultat efter finansiella poster	60,7	70,9	56,9	56,8
Investeringar, brutto (+)	428,6	721,2	550,3	528,9
Erhållna investeringsbidrag (-)	0	0	0	0
Avgår försäljningar (-)	-3,1	-15,3	0	-1,7
Summa nettoinvesteringar	425,5	705,9	550,3	527,2
Resultat efter finansiella poster	60,7	70,9	56,9	56,8
Resultatpåverkan finansiell leasing	N/A	29,2	N/A	N/A
Resultat efter finansiella poster, inkl finansiell leasing	60,7	100,1	56,9	56,8

Resultat per affärsområde

(mnkr)	Utfall 2024-12-31	Utfall 2023-12-31	Budget 2024	Prognos 2024
Kommunala fastigheter	59,3	65,3	55,8	55,3
Övriga fastigheter	2,5	1,6	1,1	2,3
Logistikverksamhet	-1,1	N/A	N/A	-0,8
Summa	60,7	66,9	56,9	56,8

Kommentarer till resultat och årsprognos

Till följd av att fusionen genomfördes i slutet på maj månad omfattar den finansiella redovisningen enbart Gavlefastigheter i Gävle kommun AB. När bolaget ingick i en koncern dvs. Gavlia fanns kraven att beakta och redovisa anläggningstillgångar som operationell eller finansiell leasing i hyreskontrakt där koncernen var att beaktas som leasing givare, vilket nu inte lägre är ett krav utan redovisas av Gävle Stadshus. Till följd av detta återfinns enbart effekterna av finansiell leasing för år 2023.

Kommentar årets resultat

Gavlefastigheter i Gävle kommun AB

Gavlefastigheter Gävle kommun AB redovisar ett resultat efter finansiella poster på 60,7 mnkr (66,4 mnkr) och överträffar resultatkravet i ägardirektivet som uppgår till 56,4 mnkr, varav resultatkrav kommunala fastigheter 53,4mnkr och utfallet för år 2024 uppgår till 59,3 mnkr. Resultatet är 3,9 mnkr högre än den årsprognos som lämnades i samband med tertial två rapporteringen och överstiger även årsbudgeten med 3,8 mnkr. I resultatet ingår vinst vid försäljning av anläggningstillgångar till ett belopp av 3,7 mnkr (0,5 mnkr).

De totala intäkterna uppgår till 874,1 mnkr (806,8 mnkr) och överstiger budget med 9,1 mnkr och prognosen med 3,3 mnkr. Av de totala intäkterna uppgår intäkterna från den kommunala verksamheten till 98 procent.

Rörelsekostnader uppgår till 718,7 mnkr (671,8 mnkr) mot budget 704,3 mnkr och prognos 711,6 mnkr. Av- och nedskrivningarna av anläggningstillgångar uppgår till 247,0 mnkr (229,6 mnkr) varav utrangeringar ingår till ett belopp av 4,4 mnkr (8,0 mnkr). Avskrivningar understiger så väl budget som prognos. Nämnvärd utrangering som har genomförts under året är Konserthuset med 2,8 mnkr och i övrigt avser det ett flertal mindre utrangeringar. Ut rangeringskostnader uppkommer för bolaget som en följd av beslut som tas av kommunfullmäktige att genomföra om-, ny- eller till byggnationer och det finns livslängd kvar på anläggningens komponenter i bokföringen.

Personalkostnaderna uppgår till 99,4 mnkr (57,3 Mkr) mot budget 107,9 mnkr och prognos 97,0 mnkr.

De övriga externa kostnaderna uppgår till 372,3 mnkr (384,8 mnkr) mot budget 347,0 mnkr och prognos 370,3 mnkr. Vid jämförelse mot prognos kan nämnas minskade el- och underhållskostnader för bolagets fastighetsbestånd. De kostnader som överstiger prognosen är ökade kostnader avseende fjärrvärme, inköpta tjänster logistik och övriga kostnader. Ökade kostnader för inköpta tjänster logistik påverkades av ökade intäkter för logistik. Ökade övriga kostnader beror på förvärvskostnader till ett belopp av 8,6 mnkr (9,0 mkr) som inte var budgeterade eller prognostiserade.

Bolagets rörelseresultat uppgår därmed till 155,5 mnkr (159,3 mnkr), vilket är 3,8 mnkr lägre än prognosen för året och 5,3 mnkr lägre än budgeten för året.

Finansnettot för året uppgår till 94,7 mnkr (68,6 mnkr) mot budget 103,8 mnkr och prognos 102,4 mnkr. Den genomsnittliga räntan inklusive borgen avgifter uppgick till 2,73 procent (2,22 procent). Kostnadsminskningen mot prognosen har påverkats av lägre ränta i procent och lägre upplåning än förväntat. Lånevolymen har ökat från 3 472 mnkr till 3 567 mnkr under året.

Gavlefastigheters anläggningstillgångar ett redovisat värde på 5 033,8 mnkr per den 31 december (4 867,2 mnkr).

4.4.2 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	2020 Utfall	2021 Utfall	2022 Utfall	2023 Utfall	2024 Utfall	2025 Plan	2026 Plan	2027 Plan
Soliditet i procent	32,2	29,9	27,9	25,9	25,6	22,0	22,3	21,9
Avkastning eget kapital i procent	0,04	0,8	3,9	5,8	4,6	4,8	4,7	4,6
Avkastning totalt kapital i procent	0,9	1,1	6,6	2,7	3,0	3,1	3,3	3,2
Vakansgrad i procent	1,4	1,4	1,3	2,4	1,41	1,5	1,8	2,0

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

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

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

Soliditeten som är bolagets betalningsförmåga och stabilitet på lång sikt. I ägardirektivet framgår att den skall överstiga 20 %, vilket den gör för bolaget såväl för år 2024 som i planen. Årets utfall är i nivå med föregående år. Soliditeten minskar åren 2025 till 2027 och bakgrunden är att balansomslutningen ökar i större omfattning än det egna kapitalet.

Avkastningen på eget kapitalet sjunker något i år jämfört med utfallet år 2023. Bakgrunden till minskningen är att det egna kapitalet har ökat till följd av fusionen i större proportion än resultatet från verksamheten.

Utfallet på avkastningen av det totala kapitalet i procent påverkas av investeringarnas storlek och hur anläggningstillgångarna ökar i mnkr i förhållande till resultatkraven för Gavlefastigheter. Utfallet för året är något bättre än år 2023, vilket är naturligt eftersom investeringsbeloppet för året förväntas bli lägre än tidigare år.

4.4.3 Kostnadsökningar i löpande verksamhet

Under år 2024 har det geopolitiska läget varit oroligt på flera sätt. Kriget i Europa har orsakat stort lidande för många människor och har påverkat hela världsekonomin. Samtidigt har den globala osäkerheten och de ekonomiska svårigheterna också haft betydande konsekvenser. I Sverige har varit i en lågkonjunktur med hög arbetslöshet och höga räntenivåer, vilket har satt press på många företag och hushåll.

Trots dessa utmaningar har Gavlefastigheters verksamhet fungerat bra. Bolaget har inte upplevt några stora problem som har påverkat våra tjänster eller orsakat extra kostnader som inte har kunnat hanteras i verksamheten.

Gavlefastigheter verksamheter och dess rörelsekostnader har inte påverkats av inflationen i någon större nämnvärd omfattning, som inneburit större fördyringar och försvårat bolagets möjligheter att uppnå resultatkrav enligt ägardirektivet. Nämnas kan dock att räntekostnaderna har ökat till följd av utvecklingen på finansmarknaden, dock har kostnadsökningen motverkats

av ett bättre resultat före finansiella kostnader än planen.

4.4.4 Uppföljning av investeringar

Nettoinvesteringar per affärsområde

(mnkr)	Utfall 2024-12-31	Utfall 2023-12-31	Budget 2024	Prognos 2024
Kommunala fastigheter	405,9	711,3	518,4	505,3
Övriga fastigheter	2,1	1,5	4,9	5,2
Logistikverksamhet	20,1	8,4	27,0	18,4
Summa	428,1	721,2	550,3	528,9

Kommentarer till investeringsverksamhet

Gavlefastigheters investeringar under året uppgår till 428,1 mnkr (721,2 mnkr) mot budget 550,3 mnkr och prognos 528,9 mnkr.

För affärsområdet kommunala fastigheter uppgår utfallet till 405,9 mnkr (711,3 mnkr) mot budget 518,4 mnkr och prognos 505,3 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 utfallet för helåret till 2,1 mnkr (1,5 mnkr) mot budget 4,9 mnkr och prognos 5,2 mnkr. I detta segment ingår i bland annat investeringen i Sopsugen.

Logistik verksamheten som omfattar fordon finansiell leasing från transportverksamheten samt övriga investeringar för den egna verksamheten. Utfallet uppgår för helåret till 20,1 mnkr (8,4 mnkr) mot budget 27,0 mnkr och prognos 18,4 mnkr. I utfallet ingår finansiell leasing avseende fordon till ett belopp av 19,6 mnkr.

Investeringar för Gavlefastigheter inom segmentet kommunala fastigheter följer i stora drag beslutad ram enligt den senaste beslutade kommun planen år 2024. Pågående och avslutade investeringar med beslutad ram som överstiger 25 mnkr specificeras i avsnitt längre ner i avsnittet uppföljning av investeringar.

Behov gällande ombudgetering av medel från år 2024 avseende fleråriga projekt och projekt med årsanslag finns och har rapporterats in till styrning och stöd i januari 2025 för beslut under kvartal 1 år 2025 i kommunfullmäktige.

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 tre finns ett antal projekt som har differens mellan budget och utfall för året som visar att medel ej kommer att förbrukas. Dessa är Vasaskolan med anledning av tidigare överprövning av bygglov (7,7 mnkr), Agnes Kulturhus (10,7 mnkr) minskat behov, samt Klintbergsgården ny förskola där tidplanen har påverkats av att tillståndsärenden drog ut på tiden (6,2 mnkr). Fridhemsskolan påverkats av nytt beslut (2,8 mnkr). Nya konstgräsplaner (5 mnkr) tidsförskjutning, pga. hantering av sättningar under vinterhalvåret och kommer istället färdigställas 2025, projekt med årsanslag (20,4 mnkr), oförutsett index (20 mnkr) samt konserthus kök och lastkaj (6,5 mnkr).

Hemlingborg, ny förskola, skola inkl. idrottshall understiger budgeterad ram för året (10,0 mnkr). Projektet överlämnades till förvaltning under år 2023.

De projekt som har ett utfall för året som visar att mer medel förbrukats år 2024, än vad som är budgeterat är Sörby IP anpassning (0,5 mnkr) med anledning av markärenden som kräver

handläggningstid., Andersbergsskolan allmän rust med anledning av kostnadsökningar (4,8 mnkr), Hemlingborg VÅBO (4,4 mnkr) där projektet överlämnades till förvaltning år 2023. Noteras att Hemlingborg ny förskola förbrukat mindre medel (10,0 mnkr), vilket även överlämnades till förvaltning under år 2023.

Vidare även i pågående projekten Hemlingbystugan teknisk rust och vht-anpassning (0,7 mnkr), Gävle teater, grund, tak/fasad, teknisk rust, tillgänglighet (4,8 mnkr), Pingeltorps förskola köksrust (1,1 mnkr) har förbrukat mer medel för året än vad som budgeterats.

Pågående Investeringsprojekt som indikerar att projektet under dess livslängd inte håller (överstiger) beslutad ram är Andersbergsskolan allmän rust (4,9 mnkr), Varva skola ombyggnad till förskola (4 mnkr), Agnes kulturhus (1,8 mnkr), dessa projekt överstiger 25 mnkr varför anledningen kommenteras i andra avsnitt i rapporten. Vidare även Varvaterassen kök (1,5 mnkr) som överlämnades till förvaltning i början på år 2024 och anledningen till avvikelsen är förbättrad planlösning.

Bolaget har inga pågående Investeringsprojekt (ej överlämnade till förvaltning) som indikerar att under dess livslängd understiger beslutad ram vid jämförelse mot nuvarande prognos.

Större projekt som är i analys respektive planeringsfasen eller under upphandling

Projekt som ligger i analysfasen är Hemlingbystugan teknisk rust och vht-anpassning, Sjömanskyrkan teknisk rust, Polhemskolan P1 idrottshall, Valbo Ishall, samt Åbyggeby skola ersättning paviljonger samt Klockstapeln.

Projekt som har kommit lite längre och ligger i planeringsfasen, där igångsättningstillstånd (TG3) ännu inte har beslutats är tex. Andersbergsgården rivning och återbyggnad, samt Hagaström skola idrottshall, Sörby IP utveckling utökad verksamhet.

Pågående större projekt i produktion (igångsättningstillstånd TG 3 beslutats)

Större projekt som är i produktionsfas är Gävle Teater grund, tak/fasad, teknisk rust, Fridhemsskolan rivning och nybyggnad, Måsberget ny konstgräsplan, Varva Skola Dagmasken ombyggnad till förskola, Klintbergsparken ny förskola, Vasaskolan samt Sopsug vid Godisfabriken.

Nämnvärda avslutade projekt som under året har överlämnats till förvaltning

Under verksamhetsåret har Varvaterassen kök, Andersbergsskolan Allmän rust. etapp 2, Nytt Kultur och Bildningscentrum " Agnes" samt Konserthuset Kök och Lastkaj överlämnats till förvaltning under året. Detaljerad information återfinns längre ner i rapporten avseende färdiga projekt överstigande 25 mnkr.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt (mnkr)	Upparbetat 2024-12-31	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Sopsugen Godisfabriken	15,0	26,0	26,0	26,0
Vasaskolan	300,7	351,5	320,0	351,5
Klintbergsparkens Förskola	37,7	81,0	45,0	81,0
Varvaskola ombyggnad till Förskola	24,8	34,0	22,0	30,0
Fridhemsskolan	3,2	110,0	110,0	110,0
Gävle Teater	7,3	90,0	12,0	90,0
Summa	388,7	692,5	535,0	688,5

****Noteringar att beakta:**

Objekt=Projekt

Budget inkl. tilläggsanslag = Senast beslutad budget enligt kommun plan i november 2024.

Prognos = Prognos för hela projektet

Sopsug Godisfabriken

De sista installationerna pågår, anläggningen kommer driftsättas under februari under förutsättning att slutbesiktning godkänns i sin helhet. Tidplanen har varit beroende av de kommande bostadsprojekt på Godisfabriken. I nuläget är enbart fyra av de totalt tio kvarteren som skall anslutas bebyggda. Investeringar finns i planen åren framgent avseende uppförande av inkast på de resterande sex kvarter allt eftersom de bebyggs. Projektet kommer enligt senaste prognosen hålla beslutad ram på 26 mnkr.

Vasaskolan

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

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

Klintbergsparkens förskola

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

Byggproduktionen är i gång och entreprenadarbetena flyter på väldigt bra. Inom kort är det tätt hus och värmen kan slås. Därefter kan invändiga kompletteringsarbeten och installationer påbörjas. Projektet förhandlar fortsatt om kostnaderna som berör hindret rörande regionens vattenledning. Budget för projektet är 81 mnkr och prognosen i nuläget uppgår till 81 mnkr, risk finns att denna kan överskridas under 2025.

Varva Skola ombyggnad till Förskola

Byggskedet påbörjades i januari 2024. Projektet drivs i två etapper varav den första avser ombyggnad av befintliga lokaler och färdigställdes i augusti 2024. Etapp två pågår och omfattar förbindelselänk mellan byggnaderna samt ombyggnad av kvarvarande byggnader. Färdigställandetid är försenad och budget uppgår till 30 mnkr och nuvarande slutprognos uppgår till 34 mnkr. Bakgrunden är att man hittat brister i befintlig konstruktion som behöver åtgärdas.

Fridhemskolan

Igångsättningsbeslut togs i Gavlefastigheters styrelsen december 2024. Budgeten är 110 mnkr och projektet skall vara färdigställt till terminsstart hösten 2026. Rivning av befintliga byggnader kommer startas under januari 2025 och därefter kommer ny- och ombyggnad påbörjas. Prognosen är att budget kommer hållas på 110 mnkr.

Teatern

Igångsättningstillstånd togs i Gavlefastigheters styrelsen december 2024. Gävle Teater grund, tak/fasad, teknisk rust och tillgänglighet handlas upp i etapper och projektet påbörjas under januari 2025 med rust av grunden. El- och ventilationsanläggningar skall bytas ut och biljettkassan byggas om för att öka tillgängligheten. Slutligen kommer fasaden rustas. Under projektets utförandefas 2025-2026 kommer byggnaden vara stängd för verksamhet och Teatern kommer vara i andra lokaler. Enligt nuvarande prognos kommer budgeterade medel hållas, vilken uppgår till 90mnkr.

Färdiga investeringar över 25 miljoner

Objekt (mnkr)	Upparbetat 2024-12-31	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsansla g
Andersbergs skolan Allmän Rust	44,9	44,9	25,0	40,0
Nytt Kultur- och bildningscentrum	463,8	476,8	370	475,0
Konserthuset kök och Lastkaj	31,2	35,0	15,0	35,0
Summa	539,9	556,7	410,0	550,0

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

Andersbergsskolan Allmän Rust

Byggandet har omfattat två etapper där Etapp I överlämnades till förvaltning i februari 2024 och Etapp II i augusti 2024. Budget för projektet uppgår till 40,0 mnkr och slutprognosen 45,7 mnkr. Bakgrunden till avvikelsen är orsakad av oförutsedda kostnader knutet till åtgärder orsakad av bland annat brister i konstruktionen som uppdagades. Kvarstående arbeten är slutreglering av kostnaderna.

Nytt kultur- och bildnings centrum (Agnes kulturhus)

Projektet är överlämnat till förvaltning och officiell invigningen är planerad till 21 januari, då det är Agnes namnsdag. Öppning för allmänheten genomfördes i december 2024. Senaste prognosen från NCC visar 476,8 mnkr. Kvarstår är markarbeten med terrassen i markplan samt slutreglering av kostnaderna.

Konserthuset kök och lastkaj

Byggskedet påbörjades i april 2024 och projektet överlämnades till förvaltning i slutet av år 2024. Nuvarande slut prognos på 35 mnkr ser ut att hålla. Kvarstående arbeten är slutreglering av kostnaderna.

4.5 Förväntad utveckling

Intäkts - kostnadsutveckling

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

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

Den framtida kostnadsutvecklingen för de närmste åren är oviss och påverkas av det geopolitiska läget med en global ekonomisk osäkerhet. Befintliga och nya krig riskerar att bromsa tillväxtmöjligheterna i världens länder. Osäkerhetsfaktorer påverkar Sveriges konjunkturläge i form av tillväxtmöjligheter, arbetslöshet och räntenivåer. Gavlefastigheter har särskilt beaktat hur osäkerhetsfaktorer kommer att kunna påverka den finansiella rapporteringen framgent. Effekterna kan bli synliga i såväl den operativa verksamheten som investeringskostnaderna för bolagets pågående eller framtida planerade projekt. Lågkonjunkturen har slagit hårt mot fastighets- och byggbranschen. Kostnadsökningarna kan till viss del motverkas av att fler entreprenörer kommer att konkurrera om de projekt eller ramavtal som skall upphandlas.

Gavlefastigheter har en finansiell risk och påverkas i högsta grad av utvecklingen på räntemarknaden. Räntemarknaden i sin tur påverkas bland annat av återhämtningen i svensk ekonomi, kronans växelkurs, inflationen och inte minst den ekonomiska osäkerheten i omvärlden. De finansiella kostnaderna har ökat markant under det senaste året och utvecklingen under planeringsperioden styrs av Gävle kommuns finanspolicyn och de bindningstider och låneförfall som Gävle kommun har på hela sin kredit. Utifrån den kunskap bolaget har i dag kan bolaget inte förvänta sig att inom en snar framtid se effekter på minskade räntekostnader. Gavlefastigheter har under ett par år haft ett stort finansieringsbehov som påverkats av investeringstakten och bolagets självfinansieringsgrad, vilket under de kommande åren ser ut att vara betydligt lägre.

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

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

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

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

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

Gavlefastigheter ska göra långsiktiga investeringar för att möta framtidens klimat- och miljökrav. Detta sker genom att optimera drift, använda 100% förnybar energi, minska avfall och öka återbruk, samt arbeta för att minska energianvändningen. Bolaget kommer fortsätta driva klimatomställningen tillsammans med kunder och leverantörer. Samtidigt arbetar bolaget för ökad social hållbarhet och för att förebygga arbetslivskriminalitet och korruption i

leverantörsledet. Gavlefastigheter strävar efter att skapa hållbara fastigheter som tål extremväder och främjar rekreation, trygghet och biologisk mångfald.

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

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

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

4.6 Bilaga 1 Personalstatistik

4.6.1 Personalredovisning

Personalstruktur

	2024-12-31					
	Årsarbetare		Antal anställda		Genomsnittlig sysselsättningsgrad	Genomsnittlig ålder
	Tillsvidare	Visstid	Tillsvidare	Visstid	Tillsvidare	Tillsvidare
Kvinnor	52,1	2,2	55	4	100	45,9
Män	80,0	2,0	86	2	99,0	48,8
Totalt	132,1	4,2	141	6	99,4	47,7

Analys

Bolaget har under året haft 132,1 tillsvidareanställda årsarbetare i verksamheten fördelat på 141 individer. Motsvarande siffra för visstidsanställda är 4,2 årsarbetare fördelat på 6 individer. Antalet anställningar under året är totalt 147. Koncernen sysselsätter fler män än kvinnor, 60 % respektive 40 % på tillsvidareanställningar, vilket förklaras av att flera yrken inom verksamheten är mansdominerade. Sysselsättningsgraden är hög och det skiljer 2,9 år i genomsnittlig ålder mellan könen.

Obligatorisk sjukredovisning

Obligatorisk sjukredovisning	2024-12-31 (%)	2023-12-31(%)	2022-12-31(%)
Total sjukfrånvaro*	4,5	3,4	4,7
- varav långtidssjukfrånvaro**	57,6	51,6	56,9
Sjukfrånvaro för kvinnor	6,6	4,5	9,0
Sjukfrånvaro för män	3,1	2,7	2,1
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 29 år eller yngre	2,9	5,7	3,4
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 30-49 år	7,3	4,4	4,6
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 50 år eller äldre	2,2	2,2	5,0
* Sjukfrånvarons andel av den ordinarie arbetstiden för samtliga anställda, såväl tillsvidare- som visstidsanställda.			
** Den del av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.			

Analys

Den totala sjukfrånvaron är högre än förra året och befinner sig nu i nivå med 2022. Sjukfrånvaron för gruppen kvinnor är 6,6 % och utgörs till 64,9 % av långtidssjukfrånvaro där en mindre del är arbetsrelaterad. Inom åldersgruppen 30 - 49 har sjukfrånvaron ökat med 2,9 % i jämförelse med föregående år. De långtidssjukfrånvarande medarbetarna befinner sig till stor del inom detta åldersspann. Rehabiliteringsinsatser pågår kontinuerligt för de berörda medarbetarna. Utvecklingen i gruppen behöver fortsatt bevakas och analyseras under 2025.

4.6.2 Genomsnittlig ålder

Anställningsform	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor	45,9	44,7	44,0
	Män	48,8	47,4	46,4
	Totalt	47,7	46,3	45,5
Visstid	Kvinnor	41,2	40,2	38,8
	Män	52,5	47,0	41,1
	Totalt	44,4	44,3	40,1
Totalt	Kvinnor	45,5	44,2	43,5
	Män	48,8	47,3	45,9
	Totalt	47,5	46,1	44,9

Åldersfördelning - Antal medarbetare per åldersintervall

Anställningsform	Kön	Upp till 29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60 år eller äldre
Tillsvidare	Kvinnor	3	21	15	16	8
	Män	3	22	17	39	15
	Totalt	6	43	32	55	23
Visstid	Kvinnor	1	1	1	0	1
	Män	0	0	0	2	0
	Totalt	1	1	1	2	1
Totalt	Kvinnor	4	22	16	16	9
	Män	3	22	17	41	15
	Totalt	7	44	33	57	24

Analys

Den genomsnittliga åldern kan konstateras vara likvärdig vid jämförelse med föregående år. Bolaget har 23 tillsvidareanställda medarbetare i åldersspannet 60 år eller äldre vilket motsvarar 16 % av totalt anställda. Kompetensöverföring till andra medarbetare kommer att vara väsentlig de närmaste åren för att säkra erfarenhet och kunskap i samband med de kommande pensionsavgångarna. Arbetet med att säkerställa detta pågår och kompetensbehovet i koncernen ses kontinuerligt över.

4.6.3 Sysselsättningsgrad

Genomsnittlig sysselsättningsgrad

Analys

Anställningsgrupp	Kvinna	Man	Totalt
Tillsvidare	100,0	99,0	99,4
Totalt	100,0	99,0	99,4

Sysselsättningsgraden kan konstateras hög inom bolaget varför ingen fördjupad analys är nödvändig.

4.6.4 Arbetad tid och frånvaro

Analys

Då statistiken från personalsystemet inte fullt ut följer det tidigare tabellformatet infogas skärmlapp från kommunens beslutsstödsystem.

Inga stora fluktuationer finns att analysera vid jämförelse med föregående år. Dagar med föräldrapenning har minskat något medan sjukdagarna har ökat. Dagarna med tjänstledighet är något flera men utfallet är fortsatt på en låg nivå. I övrigt ligger nivåerna likvärdigt med fjolårets utfall.

2024:

Dagar anställning / Frånvaro

	Kvinna	Man	Totalt
Dagar anställning	19 274	29 476	48 750
Dagar arbetsskada	0	0	0
Dagar tjänstledighet	104	106	210
Dagar facklig verksamhet	0	0	0
Dagar föräldrapenning	1 126	313	1 440
Dagar militärtjänstgöring	0	4	4
Dagar rehab	0	0	0
Dagar semester	1 935	3 058	4 992
Dagar sjuk	1 291	920	2 210
Dagar sjukersättning	0	0	0
Dagar studieledighet	6	73	79
Dagar vård av sjuka barn	119	243	361
Dagar övriga	4	11	15
Total frånvaro	4 585	4 727	9 311

2023:

Dagar anställning / Frånvaro

	Kvinna	Man	Totalt
Dagar anställning	19 400	29 888	49 288
Dagar arbetsskada	0	0	0
Dagar tjänstledighet	67	23	90
Dagar facklig verksamhet	0	0	0
Dagar föräldrapenning	1 455	401	1 857
Dagar militärtjänstgöring	0	3	3
Dagar rehab	0	0	0
Dagar semester	1 816	3 172	4 988
Dagar sjuk	902	818	1 720
Dagar sjukersättning	0	0	0
Dagar studieledighet	4	72	76
Dagar vård av sjuka barn	145	186	330
Dagar övriga	12	29	41
Total frånvaro	4 401	4 704	9 105

2022:

Dagar anställning / Frånvaro

	Kvinna	Man	Totalt
Dagar anställning	17 946	28 929	46 875
Dagar arbetsskada	0	0	0
Dagar tjänstledighet	14	43	57
Dagar facklig verksamhet	0	0	0
Dagar föräldrapenning	420	370	790
Dagar militärtjänstgöring	0	3	3
Dagar rehab	0	0	0
Dagar semester	1 531	3 114	4 645
Dagar sjuk	1 613	603	2 216
Dagar sjukersättning	0	0	0
Dagar studieledighet	87	16	103
Dagar vård av sjuka barn	180	155	335
Dagar övriga	8	29	37
Total frånvaro	3 852	4 334	8 186

Frånvaro i %

	Man	Kvinna	Totalt
Dagar arbetsskada %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dagar tjänstledighet %	0,4 %	0,5 %	0,4 %
Dagar facklig verksamhet %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dagar föräldrapenning %	1,1 %	5,8 %	3,0 %
Dagar militärtjänstgöring %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dagar rehab %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dagar semester %	10,4 %	10,0 %	10,2 %
Dagar sjuk %	3,1 %	6,7 %	4,5 %
Dagar sjukersättning %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dagar studieledighet %	0,2 %	0,0 %	0,2 %
Dagar vård av sjuka barn %	0,8 %	0,6 %	0,7 %
Dagar övriga %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Total frånvaro %	16,0 %	23,8 %	19,1 %

Frånvaro i %

	Man	Kvinna	Totalt
Dagar arbetsskada %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dagar tjänstledighet %	0,1 %	0,3 %	0,2 %
Dagar facklig verksamhet %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dagar föräldrapenning %	1,3 %	7,5 %	3,8 %
Dagar militärtjänstgöring %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dagar rehab %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dagar semester %	10,6 %	9,4 %	10,1 %
Dagar sjuk %	2,7 %	4,7 %	3,5 %
Dagar sjukersättning %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dagar studieledighet %	0,2 %	0,0 %	0,2 %
Dagar vård av sjuka barn %	0,6 %	0,7 %	0,7 %
Dagar övriga %	0,1 %	0,1 %	0,1 %
Total frånvaro %	15,7 %	22,7 %	18,5 %

Frånvaro i %

	Man	Kvinna	Totalt
Dagar arbetsskada %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dagar tjänstledighet %	0,1 %	0,1 %	0,1 %
Dagar facklig verksamhet %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dagar föräldrapenning %	1,3 %	2,3 %	1,7 %
Dagar militärtjänstgöring %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dagar rehab %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dagar semester %	10,8 %	8,5 %	9,9 %
Dagar sjuk %	2,1 %	9,0 %	4,7 %
Dagar sjukersättning %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dagar studieledighet %	0,1 %	0,5 %	0,2 %
Dagar vård av sjuka barn %	0,5 %	1,0 %	0,7 %
Dagar övriga %	0,1 %	0,0 %	0,1 %
Total frånvaro %	15,0 %	21,5 %	17,5 %

4.6.5 Rekrytering och personalförsörjning

Nyttillsättning	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor	14	6	59
	Män	57	7	89
	Totalt	71	13	148
Visstid	Kvinnor	2	3	9
	Män	0	2	15
	Totalt	2	5	24
Totalt	Kvinnor	16	9	68
	Män	57	9	104
	Totalt	73	18	172
Avgångar	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor	14	8	7
	Män	57	9	8
	Totalt	71	17	15
Visstid	Kvinnor	3	3	1
	Män	1	4	4
	Totalt	4	7	5
Totalt	Kvinnor	17	11	8
	Män	58	13	12
	Totalt	75	24	20
- varav pension	Totalt	1	0	1
- varav ÖK-SAP	Totalt	0	0	0

Analys

Såväl utfallet för nyrekryteringar som för avgångar är väsentligt högre i jämförelse med samma period föregående år. Det beror på verksamhetsövergången av Gävle Drift & Service medarbetare till Gävlefastigheter som skedde 2024-05-01. I statistiken finns dessa medarbetare med som nyanställda i Gävlefastigheter och avgångna i Gävle Drift & service då rapporteringen alltid skett på Gavlia-koncernnivå, det vill säga båda bolagen tillsammans.

Det kan tilläggas att sju nya medarbetare har rekryterats externt. Nio medarbetare har lämnat verksamheten varav en för pension. Personalomsättningen för gruppen tillsvidareanställda uppgår till 8,2 procent vilket är inom spannet för en så kallad sund omsättning. Verksamheten har haft färre visstidsanställda i jämförelse med föregående år.

5 Gävle Hamn AB

5.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

- Godsvolymerna och fartygstrafiken över Gävle hamn överträffar volymerna under 2024 jämfört med 2023.
- De arbeten som pågår avseende iordningställandet av ca 26 000 kvadratmeter logistikyta på området har följt tidplan och beräknas vara helt klara under maj 2025.
- Utökning med ett ytterligare containerrederi som anlöper Gävle hamn.
- Bolaget har beslutat och påbörjat utökning samt förstärkning av organisationen.
- Under året har bolaget avvecklat bogserbåtsverksamheten i egen regi. Verksamheten bedrivs numer av privat operatör via ett koncessionsavtal.

5.2 Målanalys

5.2.1 Erbjuder praktikplatser för elever i Gävle kommun



Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Hamn AB har fört dialog med Utbildning Gävle för att ge elever i årskurs 8 möjlighet att genomföra sin PRAO på bolaget. Genom praktisk arbetslivsorientering kan bolaget introducera sin verksamhet för potentiella framtida medarbetare. Under 2025 tog Gävle Hamn AB emot två praktikanter, som båda genomförde sin praktik inom bolagets driftsenhet. Praktiken uppskattades mycket av eleverna.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Antal praktikanter	2	2	Ok

5.2.2 Kompetens och medarbetarengagemang



Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Hamn AB bygger sitt medarbetarskap på bolagets värdegrund och har som mål att vara en attraktiv arbetsgivare. Genom att ge medarbetare och ledare möjlighet att utvecklas och växa, strävar företaget efter att skapa engagerade och motiverade medarbetare som bidrar till att uppnå verksamhetens övergripande mål.

Företaget arbetar aktivt för en hållbar arbetsmiljö genom att agera strategiskt och ansvarsfullt för att säkerställa långsiktig kompetensförsörjning samt erbjuda en positiv och stödjande arbetsplats.

För att främja dialog och motivation håller Gävle Hamn AB regelbundna medarbetarsamtal, arbetsplatsträffar samt samverkans- och ledningsmöten. Detta skapar en tydlig förståelse för medarbetarnas roller i verksamheten och stärker deras engagemang.

Under medarbetarsamtalen tas individuella utvecklingsplaner fram, vilket bland annat säkerställer att medarbetarna har rätt kompetens för att möta arbetsuppgifternas krav.

Under hösten har Gävle Hamn AB genomfört en omfattande medarbetarundersökning. Resultaten var väldigt bra och bolaget kommer att analysera och jobba vidare med resultatet under 2025. Resultatet kommer att utgöra en viktig grund för att vidareutveckla företaget som en attraktiv arbetsgivare och stödja medarbetarnas fortsatta utveckling.

Analys av indikatorerna

Gävle Hamn AB har genomfört en omfattande medarbetarundersökning för 2024 för att kunna få fram HME och ledarskapsindex.

Jämfört med föregående medarbetarundersökning har utfallet blivit mycket bättre, både för HME och ledarskapsindex. Utfallet kommer att gemensamt utvärderas med alla medarbetare under första kvartalet 2025.

Gävle Hamn AB's sjukfrånvaro är 2,3%. Av dessa 2,3% sjukfrånvaro är 30% långtidssjukfrånvaro.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Ledarskapsindex (%)	93		82	Ok
Sjukfrånvaro (%)	2,3		2	Mindre avvikelse
Hållbart medarbetarengagemang (HME) %	88		80	Ok

5.2.3 En säker och trygg hamn



Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Hamn AB har arbetat aktivt med skadeförebyggande och riskreducerande åtgärder, bland annat i samverkan med hamnens verksamhetsutövare, i forum som samarbetskommittén för energihamnens aktörer, ISPS-forum för hamn- och sjöfartsskydd samt kvartalsmöte med Sjöfartsverket och terminaloperatören Yilport.

Under 2025 kommer Gävle Hamn AB att fokusera på bolagets systematiska arbetsmiljöarbete (SAM). Arbetet börjar med en förstudie/GAP-analys under våren och under hösten kommer åtgärder för att höja nivån på det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Vidare kommer en säkerhets-/beredskapssamordnare att anställas under 2025, för att ytterligare stärka organisationen inom området.

Analys av indikatorerna

Under 2024 har det genomförts fem övningar. En större samverkansövning genomfördes under våren, där SMC (släckmedelscentralen), Räddningstjänsten och aktörerna i energihamnen deltog. Syftet vara att kyla, begränsa och släcka en större cisternbrand i energihamnen. Därutöver har övningar inom sjöfartsskydd, begränsning av oljeutsläpp i vatten samt karantänshamnen genomförts.

Under året har bolaget haft en arbetsplatsolycka som resulterade i en lite längre sjukskrivning. Efter rehab och en initial anpassning av arbetsuppgifterna har nu den anställda återinträtt i tjänst med samma arbetsuppgifter som före olyckan.

Indikatorn skyddsronder är grönmarkerad trots att målvärdet inte är uppfyllt, detta eftersom bogserbåtsverksamheten avyttrades under tertiäl 1 2024, där två skyddsronder var inplanerade för 2024.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Gemensamma övningar	5 st		2 st	Ok
Skyddsronder	7 st		8 st	Ok
Antal arbetsplatsolyckor	1 st		0 st	Mindre avvikelse

5.2.4 Effektiva interna processer



Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Hamn AB ska ständigt utveckla och förbättra bolagets interna processer, samt gränssnitten mellan dessa processer, genom bland annat processkartläggning och digitalisering.

Ett arbete med att utveckla och förbättra ledningsprocessen pågår i bolaget med koppling till det strategiarbete som pågått under 2023-2024 och det strategidokument Fit for 2040 som styrelsen beslutat om under 2024. Ledningsprocessen är ett viktigt verktyg för att förverkliga resultatet av strategiarbetet. Ett konkret resultat av arbetet är affärsplanen 2025-2029, som utarbetats under hösten 2024 genom ett avdelningsövergripande arbete i bolaget.

Under året har ett större arbete pågått med att förbereda bolaget för att leva upp till kraven på hållbarhetsredovisning enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Arbetet inkluderar bland annat en förnyad kartläggning av värdekedjorna som bolaget ingår i samt en dubbel väsentlighetsanalys och riskbedömning med avseende på olika hållbarhetsaspekter.

Ett företagsgenomgripande arbete med att stärka säkerhet och beredskap i hamnen har också igångsatts under 2024. En viktig del i det arbetet har varit uppgradering av de interna processerna för informationssäkerhet. Arbetet med att stärka olika aspekter av säkerhet och beredskap kommer att fortgå och intensifieras under 2025.

Under våren slutfördes ett projekt med implementering av en ny modul i Port Activity App, för automatisk beställning av hamnens tjänster. Tjänsten kvalitetssäkrar och förenklar arbetet.

En större omcertifiering av bolagets verksamhetsledningssystem enligt ISO 14001 och 9001 genomfördes i början av året av extern revisor. Ledningssystemet, som inbegriper samtliga interna processer i Gävle Hamn AB, godkändes vid revisionen för en ny treårig certifieringscykel.

Analys av indikatorerna

Indikatorn avser större avdelningsöverskridande processer, där arbetet med att förbättra processerna genomförts och förändringarna implementerats. De processer som inräknas i indikatorn för 2024 är implementeringen av modulen Service orders i Port Activity App, att ledningsprocessen uppdaterats och förbättras i flera avseenden samt utarbetande av bolagets affärsplan för 2025-2029.

Stora insatser har gjorts under året för att öka informationssäkerheten, vilket bland annat lett till en ny policy och framtagande av nya arbetssätt samt utformandet av en roll i organisationen med övergripande ansvar för processen. Mycket arbete återstår dock inom området, inte minst vad avser implementering i löpande verksamhet. Även med avseende på CSRD har mycket arbetet genomförts men också här återstår mycket. Ett flertal mindre processer eller delprocesser har därutöver förbättrats under året och mycket arbete har igångsatts.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Förbättringar processer	3 st		2 st	Ok

5.2.5 Ett starkt varumärke



Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Hamn AB ska samverka aktivt och framsynt med hamnens nuvarande och potentiellt framtida intressenter såväl som allmänhet, med syftet att stärka varumärke och utveckla affärssamarbeten, affärsmodeller och partnerskap.

Gävle Hamn AB har 2024 tagit fram och på hemsidan publicerat en interaktiv visionsbild i 3D som på ett lättillgängligt sätt kommunicerar visionen av hamnen som en framtida hållbar energi- och logistiknod. Websidan för Energioptimerat hamnkluster har utvecklats vidare och är ett viktigt verktyg för att stärka kommunikation och samverkan kopplat till hamnklustrets utveckling mot fossilfrihet.

Bolaget deltar aktivt och löpande i ett antal forum och nätverk med koppling till branschen och verksamheten, bland annat Sveriges Hamnar, Baltic Sea Ports Organization, Transportföretagen, Mellansvenska handelskammarens olika nätverk, Mid Sweden Hydrogen Valley samt olika logistik-, miljö-, säkerhets- och chefsnätverk. Under året har också en aktiv samverkan skett med ett antal ostkusthamnar och de tre stora containerrederier som anlöper ostkusten, på initiativ av Gävle Hamn AB och med syftet att långsiktigt samverka kring att ansluta fartyg till landström vid containerhamnar längs ostkusten.

Gävle Hamn har under året förekommit i media med positiva nyheter vid ett flertal tillfällen. Bland annat har bolaget uppmärksammats av den internationella EU-kanalen EuroNews, som besökte hamnen för att göra ett positivt reportage om hur Port Activity App och Time Slot Gävle bidrar till hållbara sjötransporter. Därutöver har hamnen bland annat nämnts i branschtidningar och nyhetsutskick kopplat till att rederiet CMA CGN börjat anlöpa hamnen med de första LNG-drivna containerfartygen i Östersjön. Dessa fartyg släpper ut betydligt mindre koldioxid än fartyg drivna på konventionellt bränsle samt har den tekniska möjligheten att i framtiden drivas helt fossilfritt med flytande biogas.

Analys av indikatorerna

Med tanke på att vi haft låg bemanning på avdelningen under året pga föräldraledighet och verksamheten därav varit begränsad, är utfallet på samtliga indikatorer ett positivt resultat, trots en mindre avvikelse för Instagram. Den största ökningen av följare på bolagets sociala medieplattformar hittas på LinkedIn, där målvärdet överstigs med drygt 100. Detta kan kopplas till att bolaget figurerat i flera nyhetsartiklar och pressreleaser under året samt till att ett flertal rekryteringar genomförts 2024. Det är också på LinkedIn som bolagets kunder i första hand återfinns, vilket gör resultatet extra roligt.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Antal följare Instagram	1 069 st		1 150 st	Mindre avvikelse
Antal följare facebook	1 040		1 000	Ok
Antal följare LinkedIn	1 805		1 700	Ok

5.2.6 Rätt anpassad infrastruktur



Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Hamn AB's infrastruktur ska ha en hög grad av tillgänglighet och vara rätt anpassad med avseende på dagens och framtida efterfråga. Utvecklingen av infrastrukturen ska göras framsynt och i kontinuerlig dialog med kunderna.

Två större infrastrukturprojekt har drivits under 2024, iordningsställande av logistikyta på området Lagunen och förstärkning av spont vid kajplats 17-19. Dessa projekt kommer

färdigställas under första halvåret 2025.

Logistikyta (Lagunen Etapp 1)

Projektet med iordningsställande av logistikytan på Lagunen syftar till att skapa ca 26 000 kvm verksamhetsyta för stuffning av sågade trävaror. Ytan anläggs i anslutning till containerterminalen vilket kommer att bidra till en effektivare internlogistik. Ytan färdigställdes för asfaltering i december och under våren kommer den beläggas med asfalt och belyningsmaster monteras. Färdigställd yta lämnas över till Yilport under juni 2025.

Förstärkning av kajplats 17-19

Förstärkningen av kajplats 17-19 innebär att bolaget skapar förutsättningar för att kunna hantera containertrafik på både den nya och gamla containerterminalen. Detta medför både redundans och en ökad flexibilitet för containertrafiken. Projektet är något försenat då omfattningen av reparationen är mer omfattande än vad förstudien påvisade. Målsättningen är att kajen kan öppnas för trafik under tertial 1 2025.

Analys av indikatorerna

Finns inga kopplade indikatorer till detta mål.

5.2.7 Effektiva gemensamma hamnprocesser



Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Hamn AB har som mål att ta en aktiv och samordnad roll i utvecklingen av effektiva, säkra och sömlösa gemensamma trafik- och informationsprocesser inom hamnområdet. Detta ska ske genom en aktiv samverkan med övriga hamnaktörer, processkartläggningar samt med hjälp av digitala verktyg. Därmed ska bolaget också bidra till digitalisering av branschen som helhet.

Time Slot Gävle är ett världsunikt kösystem som möjliggör eco-driving från föregående hamn för de fartyg som anlöper Gävle. Kösystemet utvecklades under 2019-2022 och implementerades 2023 för energihamnskajen och de fartyg som transporterar gods åt någon av de åtta terminaler som samnyttjar den kajen. Då mottagandet av kösystemet, från branschen och hamnens kunder, blev mycket positivt, beslutades att införa ett motsvarande system vid kemihamnskajen för de fartyg som anlöper någon av de fem terminaler som samnyttjar den kajen. Dessa terminaler har något annorlunda förutsättningar, bland annat vad avser längden på resorna från föregående hamnar, och därför krävdes en anpassning och riskbedömning innan implementering. Efter lyckade testresultat implementerades systemet, bestående av nya hamnregler och en digital lösning, i början av 2024. Syftet med kösystemet är att fartyg ska kunna anpassa sin fart och därmed minska klimatpåverkan och minska bränslekostnader. Samtidigt får terminaler och hamnaktörer en bättre planeringshorisont.

För att ytterligare effektivisera och standardisera gemensamma hamnprocesser har modulen Service Orders implementerats i Port Activity App. Modulen möjliggör digitala beställningar av olika typer av service till anlöpande fartyg, exempelvis avfallshämtning. Modulen kommer i framtiden att kunna utvecklas till att omfatta ytterligare tjänster. Kopplat till implementeringen har både intern utbildning och externa informationsinsatser genomförts och modulen är nu fullt implementerad.

Bolaget har under året fortsatt den fördjupade kunddialogen med rederierna samt utökat denna till att omfatta även containerhamnens rederier, där fokuset varit på möjligheter till framtida elanslutning av fartyg och framtidens fartygsbränslen.

Analys av indikatorerna

Ingen mätning av kundnöjdhet har genomförts under tertialet. En ny modell för att följa kundnöjdhet har dock utvecklats och kommer implementeras från 2025.

Löpande kontakt med intressenter under året, bland annat i kvalitativa dialoger, och den

muntliga feedback bolaget fått från kunderna i samband med dessa dialoger, indikerar att målet bör anses uppfyllt.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Kundnöjdhet		7	Ok

5.2.8 En hållbar hamn och hållbara regionala godstransporter



Nämndens/bolagets verksamheter

Programmet Energioptimerat Hamnkluster 2030 (EHK 2030) syftar till att hamnklustret som helhet ska nå de klimatmål som följer av Parisavtalet. Programmet genomsyrar bolagets arbete och fokuserar på olika insatsområden; framtidssäkring av infrastruktur, utveckling av hamnen som nod för förnybar energi, utveckling av hamngemensamma processer samt hamnens omvandling med avseende på affär och uppdrag. Därutöver ska programmet bjuda in klusteraktörerna till samverkan genom att dela och förankra målbild, färdplan och uppföljning.

Bolaget genomförde ett större strategiarbete 2023-2024 tillsammans med ledningsgrupp och hamnstyrelse. Arbetet har bland annat bestått av omvärldsspaning med hjälp av utvalda kunder och branschkännare samt av en industrialog i form av strukturerade djupintervjuer med större industribolag i regionen. Under samtalen ställdes frågor om godsutveckling i ett lite längre perspektiv (2040) och kopplat till de förändringar som pågår med grön omställning av energisystemet och olika globala/regionala trender. Syftet med strategiarbetet är att kunna ta långsiktigt hållbara strategiska beslut i hamnbolaget. Under året har hamnstyrelsen godkänt ett förslag på inriktning och prioriterade insatsområden, som tagits fram utifrån omvärldsanalysen, och en affärsplan 2025-2029 har utvecklats.

Under 2024 har fokus varit på miljökrav i upphandlingar samt uppföljning av dessa. Fossilfritt drivmedel i (HVO100) har använts vid renovering av kaj 17-19 entreprenad, där uppföljning och har genomförts med stickprov samt uppföljning av fakturor. I bogserbåtupphandlingen ställdes krav på fossilfritt drivmedel (HVO100), där stickprov samt uppföljning av fakturor också har genomförts. Även i mindre omfattande upphandlingar där transporter ingår finns krav på fossilfritt drivmedel med, som tex entreprenad för utemiljö.

Time Slot Gävle implementerades under 2023 och har kommit igång i större omfattning under 2024. Det är ett världsunikt kösystem som möjliggör eco-driving från föregående hamn för de fartyg som transporterar gods åt någon av de åtta terminalerna som nyttjar energihamnskajen.

En tidig förstudie och samverkan med rederier och östersjöhamnar rörande elanslutning av nya containerterminalen har pågått under året. Förstudien har avslutats under hösten och genomförandeprojektet har pausats med planen att återuppta arbetet när marknaden är mer mogen.

Analys av indikatorerna

Utsläpp från Gävle Hamn AB:s egen drivmedels- och energiförbrukning har minskat med närmare 90 procent de senaste fem åren. Gävle Hamn AB upphandlade en privat aktör för drift av bogserbåten under våren 2024 och en verksamhetsövergång genomfördes. Detta har en direkt effekt på Gävle Hamn AB:s egna utsläppssiffror, då den största kvarvarande delen av hamnbolagets utsläpp härrör från bogserbåtarnas HVO100-förbrukning. Målvärdet för året beräknas uppnås eftersom koldioxidutsläppen har minskat från 39 ton för 2023 till 15 ton 2024.

Hela hamnområdets koldioxidutsläpp följs upp årsvis och avser all trafik inom hamnen och insegslingsleden samt hamnverksamheten. Målet grundar sig i den årliga minskningen av utsläppen som krävs för att klara Parisavtalet, enligt den regionala koldioxidbudgeten. Gävle Hamn AB har ingen direkt rådighet över dessa utsläpp men kan agera tröskelsänkande och underlätta för hamnklustrets aktörer genom strategiska beslut, investeringar och samarbeten. Utsläppsminskningarna bedöms inte ske linjärt utan stegvis beroende av vissa händelser eller aktiviteter, såsom nyttjandet av elanslutning av fartyg och introduktion av alternativa drivmedel.

Målet och dess måluppfyllnad bör därför ses i ett längre perspektiv med utblick mot år 2030.

För hela hamnområdets CO₂-utsläpp har en ökning skett från 13320 ton 2023 till 13809 ton CO₂ 2024 och följer ej minskningstakten som krävs för att nå målet. Koldioxidutsläppen för hamnklustret har minskat både 2022 och 2023 och då är det främst utsläppen från sjötransport som har minskat. För 2024 har utsläppen från sjöprocessen ökat från 12165 ton till 12388 ton (främst kajläge som ökat men också insegling) och utsläppen från Hamnverksamhet har ökat och det är främst användning av diesel som ökat, samt att användningen av HVO100 har minskat, men även elanvändningen har ökat något.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
CO ₂ -utsläpp från Gävle Hamn AB	15 ton		100 ton	Ok
CO ₂ -utsläpp hela hamnområdet	13 809 ton		11 100 ton	Större avvikelse
Energiförbrukning Gävle Hamn AB (verkstad/driftdepå, kontor)	303 710 kwh		245 300 kwh	Mindre avvikelse
Antal upphandlingar med högre hållbarhetskrav	60 %		80 %	Mindre avvikelse

5.2.9 Lönsamhet och affärsmässighet



Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Hamn AB ska vara en lönsam hamn genom att i varje givet läge optimera intäkter på bolagets fasta tillgångar och tjänster. Viktiga delar i att skapa intäktsfokus är förbättrad löpande uppföljning av volym- och intäktsutveckling och att säkerställa en god kunskap om prissättningen i bolagets olika avtal.

Vidare ska bolaget ha god kostnadskontroll samt arbeta framsynt med långsiktiga budgetar, uppföljning och prognoser.

Utifrån bolagets verksamhet är långsiktig ekonomisk hållbarhet en nyckelfaktor inte minst vid investeringar (ibland upp mot 50 år). Bolagets investeringar och reinvesteringar ska alltid baseras på väl underbyggda underlag där både kapitaleffektivitet, kostnadseffektivitet, hållbarhet och samhällsnytta ska mätas.

Gävle Hamn AB's verksamhet finansieras helt av de intäkter verksamheten genererar i form av exempelvis taxor, hyror, arrenden samt fartygsavgifter. Hamntaxorna uppdateras varje år.

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

Arbetet med nya logistiktor på området Lagunen pågår och avtal har tecknats för dessa ytor.

Analys av indikatorerna

Omsättningen ligger marginellt under budget för helåret och målvärdet nås ej, detta på grund av att bogserbåtsintäkterna försvunnit från 1 maj då verksamheten gått över till privat aktör. Både EBITDA (resultat före räntor och avskrivningar) och EBIT (resultat före räntor) ligger över målvärdet på grund av bland annat lägre driftskostnader, lägre personalkostnader, lägre avskrivningar samt lägre räntekostnader än budget. En del intäkter såsom varuhamnsavgifter, hyror och arrenden har ökat jämfört med budget på grund av en högre konsumentprisindexhöjning än budgeterat och bidrar till att vi uppnår målen. Soliditeten beräknas nå målvärdet på helår.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Omsättning (Mnkr)	205,3	●	205,5	Ok
Resultat (EBITDA %)	68,3	●	63,5	Ok
Resultat (EBIT %)	37,2	●	30,5	Ok
Resultat per anställd	5,2 mnkr	●	3,95 mnkr	Ok
Soliditet	22,3 %	●	21,4 %	Ok

5.3 Uppföljning av ägardirektiv

Delar av bolagets syfte enligt gällande ägardirektiv är svåra/omöjliga att uppfylla då bolaget inte har rådighet över nödvändiga markområden för expansion och utveckling då Gävle kommun inte prioriterar dessa. Detta innebär att hamnens möjligheter att utvecklas kraftigt begränsas, och genomförda investeringar riskerar att inte få effekt.

Även den rådande bristen på el och effekt är en starkt begränsande faktor för att verksamheten skall utvecklas enligt förväntan, vilket påverkar bolagets möjlighet att uppfylla den viktigaste delen i ägardirektivet, skapa ökad konkurrenskraft för regionens näringsliv och industri. Bolaget önskar en dialog med ägaren om ambitionsnivå och kommunens prioriteringar och planer för att säkerställa dessa förutsättningar.

5.4 Resultat och investeringar

5.4.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 2024-12-31	Utfall 2023-12-31	Budget 2024	Prognos 2024
Omsättning	205,3	198,7	205,6	203,6
Personalkostnader	-26,5	-28,5	-32,8	-26,6
Övriga kostnader	-38,5	-45,4	-42,4	-40,9
Avskrivningar	-63,9	-64,2	-67,8	-64,7
Rörelseresultat	76,4	60,6	62,6	71,4
Finansnetto	-31,9	-26,6	-33,8	-33,3
Resultat efter finansiella poster	44,5	34,0	28,8	38,1
Investeringar, brutto (+)	56,8	67,1	83,4	56,4
Avgår erhållna investeringsbidrag (-)		-2,3		
Avgår försäljning av anläggningstillg. (-)	-20,9	-1,0		
Summa nettoinvesteringar	35,9	63,8	83,4	56,4

Kommentarer till resultaträkningen

Resultatet för perioden uppgår till 44,5 mnkr och är 15,7 mnkr högre än budget. Detta beror bland annat på lägre driftskostnader på grund av försenade underhållsprojekt, lägre personalkostnader på grund av vakanta tjänster samt mindre avskrivningar än beräknat. Ökade arrende- och hyresintäkter, koncessionavgifter samt varuhamnsavgifter bidrar också till ett bättre resultat än budget. En högre konsumentprisindexökning än budgeterat bidrar till detta.

I jämförelse med samma period föregående år är resultatet 10,5 mnkr högre. En skillnad som

bidrar negativt till resultatet är ökade räntekostnader jämfört med föregående år, dock så är bolagets hyror och arrenden högre än föregående år och det bidrar positivt och gör att bolaget får ett bra resultat. Bolagets personalkostnader är lägre än budgeterat och beror på en del vakanta tjänster. Övriga kostnader har därmed ökat då bolaget har ökade kostnader för inhyrd personal.

Visst intäktsbortfall med anledning av pandemin samt krig i Ukraina finns fortfarande. Främst beroende på fortsatt lägre intäkter för flygbränslehanteringen. Flygbränslehanteringen börjar återhämta sig men har inte kommit upp i samma nivåer som tidigare ännu.

Bolaget påverkas fortsatt av vissa kostnadsökningar för investeringsprojekten på grund av omvärldsfaktorer som påverkas av kriget i Ukraina samt ökade räntekostnader.

Gävle Hamn AB har totalt under 2024 bruttoinvesterat 56,8 mnkr mot en budget på 83,4 mnkr, en förändring med 26,6 mnkr. Avvikelsen beror bland annat på att investeringar i OFA-ledningen har skjutits fram till nästa år (8,0 mnkr) och att förberedelserna för nya logistiktor i området Lagunen hade en kostnad på 27,8 mnkr jämfört med budgeterade 31,0 mnkr.

Gävle Hamn AB har under året sålt bogserbåten Grizzly med ett försäljningspris på 20,0 mnkr samt en pontonpråm för 0,9 mnkr.

5.4.2 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	2020 Utfall	2021 Utfall	2022 Utfall	2023 Utfall	2024 Utfall	2025 Plan	2026 Plan	2027 Plan
Soliditet	20,8	23,2	20,8	20,1	22,3	22,3	21,5	21,7
Avkastning eget kapital	19,3 %	14,7 %	11,4 %	10,5 %	12,5 %	7,4 %	5,8 %	5,0 %
Godsvolym, miljon	6,3	5,1	4,9	5,2	5,5	5,5	5,5	5,6
Fartygsanlöp, st	808	764	719	629	659	675	700	700

5.4.3 Kostnadsökningar i löpande verksamhet

Bolagets kostnader för drift, tjänster och medarbetare har generellt ökat under året till följd av den höga inflationen. Bolaget har dock inte överskridit budget avseende kostnaderna på grund av bland annat förskjutna projekt samt vakanta tjänster hos medarbetarna.

Även bolagets räntekostnader har ökat kraftigt jämfört med tidigare år. Vi har dock kunnat uppfylla vårt ägardirektiv på grund av ökade intäkter då våra KPI-höjningar avseende framförallt hyror och arrenden varit högre än budgeterat.

5.4.4 Uppföljning av investeringar

Kommentarer till investeringsverksamhet

Under 2024 har Gävle Hamn AB bruttoinvesterat totalt 56,8 mnkr. Bolagets budget för året var 83,4 mnkr, vilket innebär en avvikelse på 26,6 mnkr. Avvikelsen beror bland annat på att investeringar i OFA-ledningen har skjutits fram till nästa år (8,0 mnkr) och att förberedelserna för nya logistiktor i området Lagunen hade en kostnad på 27,8 mnkr jämfört med budgeterade 31,0 mnkr.

De två största pågående investeringarna under 2024 har varit iordningställande av 26 000 kvm logistikta vid containerterminalen (27,8 mnkr) samt byte av spont och betongmadrass vid kaj 17–19 (20,7 mnkr).

Under 2024 har två större projekt aktiverats: byggandet av en järnväg till containerterminalen (15,9 mnkr) och förstärkning av skalskyddet inom hamnområdet (4,9 mnkr).

Dessutom har Gävle Hamn AB sålt bogserbåten Grizzly för 20,0 mnkr.

Tidsförskjutningar och ej genomförda projekt

Uppgradering av OFA-ledningen vid Cisternvägen planeras att påbörjas under 2025, efter att upphandlingsprocessen har genomgått en överprövning. Projektets budget är 8,0 mnkr, men investeringen har skjutits fram till nästa år.

Pågående större projekt

Iordningställande av markområde vid containerterminalen: Under 2024 uppgick investeringen till 27,8 mnkr, jämfört med en budget på 31,0 mnkr.

Kaj 17–19: Investeringen för 2024 uppgick till 20,7 mnkr, jämfört med budget 15,0 mnkr. Ökningen beror framför allt att kajen har större skador än förväntat samt att ändringar har krävts i utförandet.

Större projekt som har avslutats

- Järnväg till containerterminalen 15,9 mnkr
- Utökat skalskydd på hamnområdet 4,9 mnkr

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 2024-12-31	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Iordningställande av mark vid containerterminalen	29,4	34,4	36,0	36,0
Summa	29,4	34,4	36,0	36,0

Iordningställande av markområde vid containerterminalen: Under 2024 uppgick investeringen till 27,7 mnkr, jämfört med en budget på 31,0 mnkr.

5.5 Förväntad utveckling

Verksamheten i hamnen har under 2024 visat på en liten ökning jämfört med 2023, trots en ganska tydlig lågkonjunktur. Svensk export och speciellt basindustrin har bidragit till detta.

Nu ser det även ut som om den inhemska konsumtionen får förutsättningar för att öka, vilket gör att bedömningarna är försiktigt positiva när det gäller hamnens volymer det närmsta året. Dock kvarstår stora osäkerhetsfaktorer på grund av de stora osäkra omvärldsfaktorer som fortfarande är aktuella.

Viktiga utvecklingsområden under året för att uppnå och skapa förutsättningar för konkurrenskraftiga och hållbara transportsystem för det regionala näringslivet är att bland annat

- Arbeta med att säkerställa och möjliggöra för nya hamn- och industrirelaterade etableringar främst genom att skapa god tillgång på mark och kraft/effekt. Detta begränsas på grund av bristande rådighet och beroende av att Gävle kommun prioriterar annat.
- Arbeta med och driva programmet energioptimerat hamnkluster.
- Identifiera nya affärer till följd av industrin och hela samhällets omvandling till ökad ekologisk hållbarhet är en oerhört viktig strategi som tyvärr har försvärats på grund av brist på effekt.
- Fortsätta arbetet med att öka och förbättra säkerheten inom hamnområdet, främst framdrivet av de ökade omvärldshoten.

5.6 Bilaga 1 Personalstatistik

5.6.1 Personalredovisning

Personalstruktur

	2024-12-31					
	Årsarbetare		Antal anställda		Genomsnittlig sysselsättningsgrad	Genomsnittlig ålder
	Tillsvidare	Visstid	Tillsvidare	Visstid	Tillsvidare	Tillsvidare
Kvinnor	11,3	0,5	26		100	40,6
Män	16,1				100	47,6
Totalt	27,4	0,5	26		100	44,7

Analys

Gävle Hamn AB har totalt 26 st anställda med en genomsnittsålder på 45 år.

Obligatorisk sjukredovisning

Obligatorisk sjukredovisning	2024-12-31 (%)	2023-12-31(%)	2022-12-31(%)
Total sjukfrånvaro*	2,3	2,4	1,5
- varav långtidssjukfrånvaro**	30,6	63,3	11,9
Sjukfrånvaro för kvinnor	3,1	0,6	0,7
Sjukfrånvaro för män	1,7	3,3	2,1
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 29 år eller yngre	19,8	0,2	0,2
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 30-49 år	1,0	2,9	1,9
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 50 år eller äldre	2,3	1,8	0,7
* Sjukfrånvarons andel av den ordinarie arbetstiden för samtliga anställda, såväl tillsvidare- som visstidsanställda.			
** Den del av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.			

Analys

Gävle Hamn AB:s totala sjukfrånvaro uppgår till 2,3%, varav 30,6% består av långtidssjukfrånvaro.

5.6.2 Genomsnittlig ålder

Anställningsform	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor	40,6	42,4	42
	Män	47,6	46,8	45,3
	Totalt	44,7	45,3	41,3
Visstid	Kvinnor		41,0	0
	Män	25	72	67
	Totalt	25	65,8	67
Totalt	Kvinnor	40,6	42,3	41,3
	Män	47,6	48,7	61
	Totalt	44,7	46,5	46,2

Åldersfördelning - Antal medarbetare per åldersintervall

Anställningsform	Kön	Upp till 29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60 år eller äldre
Tillsvidare	Kvinnor	2	2	5	1	
	Män	3	7	4	1	
	Totalt	5	9	9	2	
Visstid	Kvinnor					
	Män	1				
	Totalt	1				
Totalt	Kvinnor	2	2	5	1	
	Män	4	7	4	1	
	Totalt	6	9	9	2	

Analys

Gävle Hamn AB's medelålder är 44,7 år.

5.6.3 Sysselsättningsgrad

Genomsnittlig sysselsättningsgrad

Den genomsnittliga totala sysselsättningsgraden hos Gävle Hamn AB är 100%.

5.6.4 Arbetad tid och frånvaro

Arbetad tid och frånvaro		2024-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	Kön	Dagar	Procent	Dagar	Procent	Dagar	Procent
Nettoarbetstid	Kvinnor	5 363	88	3 769	90,6	3 316	89,6
	Män	7 698	90,5	6 982	88,6	7 057	89,9
	Totalt	13 061	88,50	10 751	89,60	10 373	89,7
Sjukdom totalt antal dagar	Kvinnor	169	3,1	25	0,7	22	0,7
	Män	132	1,7	250	3,6	149	2,1
	Totalt	301	2,3	275	2,6	171	1,5
Barnledighet	Kvinnor	92	0,7	4	0,1	0	0
	Män	0	0	4	0,1	0	0
	Totalt	92	0,7	8	0,1	0	0
Semester/Ferier	Kvinnor	344	6,4	324	8,6	315	9,5
	Män	515	6,7	522	7,5	555	7,9
	Totalt	859	6,6	846	7,9	870	8,4
Studier	Kvinnor	40	0,7	0	0	0	0
	Män	41	0,5	2	0	0	0
	Totalt	81	0,6	2	0	0	0
Övrig frånvaro	Kvinnor	0	0	0	0	0	0
	Män	20	0,3	16	0,2	2	0,3
	Totalt	20	0,3	16	0,2	2	0,3

Analys

Den totala nettoarbetstiden på Gävle Hamn uppgår till 88,5%, och den totala semesterfrånvaron ligger på 8,5%.

Sjukfrånvaron på Gävle Hamn AB är 6,6%.

5.6.5 Rekrytering och personalförsörjning

Nyttillsättning	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor	0	1	1
	Män	2	1	1
	Totalt	2	2	2
Visstid	Kvinnor	0	2	0
	Män	1	1	0
	Totalt	1	3	0
Totalt	Kvinnor	0	3	1
	Män	3	2	1
	Totalt	3	5	2
Avgångar	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor	2	0	0
	Män	6	4	0
	Totalt	8	4	0
Visstid	Kvinnor	1	0	0
	Män	0	0	0
	Totalt	1	0	0
Totalt	Kvinnor	3	0	0
	Män	6	4	0
	Totalt	9	4	0
- varav pension	Totalt	0	0	0
- varav ÖK-SAP	Totalt	0	0	0

Analys

Under 2024 har Gävle Hamn AB nyanställt 2 personer och 8 personer har avslutat sin anställning.

Fyra av dessa åtta personer har avslutat sin anställning på Gävle Hamn AB på grund av verksamhetsövergång till ett nytt bolag som hanterar bogserbåtsverksamheten.

6 Gävle Vatten AB

6.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

- Styrelsen har i beslutet om budget för 2025 för Gävle Vatten AB lyft utmaningarna att resursmässigt möta Gävle kommuns behov. Vid behov av utökning av budget eller att resurser begränsar kommunens önskemål krävs ett nytt beslut.
- Arbete har fortlöpt i flera med kommunen gemensamma utvecklingsfrågor för Gävle kommun. Särskilt kan lyftas framtagande av Vattentjänstplan, Nödvattenplan och samordnad planering.
- Arbete med att klargöra teknisk funktionalitet på ledningsnätet och ansvar för att bemöta regresskrav kopplade till skyfallet i augusti 2021 färdigställdes under början av året. Dialog med försäkringsbolagen har fortlöpt där överenskommelser tecknats med två av försäkringsbolagen.
- Kommunfullmäktige har tillstyrkt start av byggnation inom Bättre dricksvattenkvalitet genom utökad rening av PFAS-ämnen, Trygg dricksvattenförsörjning genom mer dricksvatten i samverkan med Älvkarleby kommun och Utveckling av avloppsrening för Gävle i enlighet med styrelsens förslag.
- Kommunfullmäktige har fattat beslut om höjning av VA-taxans bruksavgift för år 2025 i Gävle kommun.
- Kommunfullmäktige har beviljat ett utökat rörelsebidrag för att möta kostnad kopplad till ändrad avsättning rörande regresskrav för skador till följd av nederbörd i augusti 2021 i enlighet med förslag. Rörelsebidraget togs upp som intäkt på räkenskapsåret 2023.

6.2 Målanalys

6.2.1 Stort förtroende för våra VA-tjänster



Nämndens/bolagets verksamheter

Målet innebär att vi har en driftsäker VA-försörjning och säkra leveranser av god kvalitet till invånare och kunder i samtliga kommuner. Även en hög tillgänglighet och tydlig information som ger god service. Aktiviteter inom fokusområdena *Goda samarbetsformer*, *Servicenivå* och *Smart vattenanvändning* har varit prioriterade under 2024 för att förflytta oss mot det strategiska målet.

Under året har flera aktiviteter genomförts. För att höja servicenivån för våra kunder med rätt debitering och samtidigt få bättre kontroll på vattenanvändningen har flera aktiviteter genomförts, bland annat att byta ut de mekaniska vattenmätarna till digitala vattenmätare. Inhämtning av mätvärden från de digitala vattenmätarna har utvecklats. Nästa steg, att utveckla vårt debiteringssystem för att fakturera så nära faktisk förbrukning som det går, har skett.

För att höja servicenivån har vi även satsat på tydlig och proaktiv kommunikation, bland annat har vår tidsbokning av mätarbyten utvecklats. Organisationen har förstärkts med en kommunikationschef.

Stort fokus har lagts på att utveckla samarbeten internt och med respektive kommunledning. Arbetet med framtagandet av Vattentjänstplaner och Nödvattenplaner är viktiga steg på vägen.

Att säkerställa att det dricksvatten vi levererar till våra kunder och samhället uppfyller alla kvalitetskrav är av största vikt. Därför sker ett ständigt förbättringsarbete. För att möta nya krav år 2026 för PFAS-ämnen i dricksvatten krävs ytterligare rening i två av Gävles vattenverk där arbete fortlöper. Fortsatt implementering av det nya dricksvattendirektivet har löpt enligt plan. Information om vattenkvalitet, försörjningsparametrar och reningsmetoder, har delats via kundbrev och via vår hemsida.

Analys av indikatorerna

Hälsomässigt säkert vatten - Målvärdet beskriver andelen vattenprover som är godkända enligt fastställt kontrollprogram i varje anläggningsbolag. Utfallet för 2024 är att indikatorn uppnås. Det innebär att allt vatten som levererats ut har varit av god kvalitet.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Hälsomässigt säkert vatten	100 %		99 %	Ok

6.2.2 Gävle Vatten har en långsiktigt hållbar VA-försörjning



Nämndens/bolagets verksamheter

Målet innebär att vi har en låg miljöpåverkan, god hushållning av resurser och en robust vattenförsörjning. Vi tillgodoser dagens behov och kan möta tillväxt, utan att äventyra kommande generationers möjligheter. Aktiviteter inom fokusområdena *God status på ledningsnätet*, *Möta utveckling av stad och land*, *Skapa robust VA-försörjning* och *God säkerhet och krisberedskap* har varit prioriterade under 2024 för att förflytta oss mot det strategiska målet. *God säkerhet och krisberedskap* samt *Skapa robust VA-försörjning* har varit särskilt prioriterat i det interna utvecklingsarbetet.

Under året har arbetssättet för att upptäcka läckor på våra vattenledningar utvecklats. Arbetet har varit framgångsrikt varför vi har intensifierat arbetet med att identifiera och åtgärda läckor med goda resultat.

Arbetet med att skapa en bättre bild över kapacitet på vårt ledningsnät har fortsatt med vidare utredningar utifrån den stadsutveckling samt omvandlingsområden som är planerad. Analys har utförts kring prioriteringar främst med anledning av Ostkustbanan inom Trafikpusslet.

Ägande- samt ansvarsförhållanden för dagvattenanläggningar i våra kommuner har utretts. För vissa anläggningar har även drift- och skötselrutiner tagits fram för att säkerställa funktionen.

Arbetet med de stora investeringarna har fortlöpt tillsammans med arbete med förnyelse och förbättring av verk och ledningsnät.

Arbetet inom säkerhetsområdet har intensifierats med fokus på informationssäkerhet. Även rutiner inom krisberedskapen har uppdaterats och rollerna har tydliggjorts.

Samarbetet med Gästrike Återvinnare kring hantering av slam från enskilda avloppsanläggningar har fortlöpt.

Analys av indikatorerna

Ledningsnätsförnyelsetakt enligt strategi - Indikatorn beskriver efterlevnad av förnyelsetakt per dotterbolag. Förnyelsetakten redovisas som utfall för rullande tre år. Utfallet för Gävle Vatten 2024 är att indikatorn uppnås.

God tillståndshantering - Indikatorn beskriver andelen miljödomar för vattenuttag och tillstånd/villkor för avloppsreningsverk som klaras för år/max eller medelvärden per dotterbolag. Utfallet för Gävle Vatten 2024 är att indikatorn uppnås.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Ledningsnätsförnyelse takt enligt strategi	100 %		100 %	Ok
God tillståndshantering	100 %		>100 %	Ok

6.2.3 Ekonomi i balans



Nämndens/bolagets verksamheter

Målet innebär att vi har rätt nivå på bruksavgift och anläggningsavgift utifrån ett 5-årsperspektiv. Aktiviteter inom fokusområdena *Tydlig budget och uppföljning*, *Kostnadsmedvetenhet* och *Effektiv och proaktiv verksamhet* har varit prioriterade under 2024 för att förflytta oss mot det strategiska målet. *Effektiv och proaktiv verksamhet* har varit särskilt prioriterat i det interna utvecklingsarbetet.

Under året har rutinen för månadsuppföljning utvecklats, såväl när det gäller verksamhetsuppföljning som uppföljning av ekonomiskt utfall och prognos. Som grund för detta upprättas mer kompletta månadsbokslut, vilket ger bättre underlag för analys av verksamheten, mer träffsäkra prognoser och en tydligare bild av kostnadsutvecklingen, vilket i sin tur har en tydlig koppling till alla de tre fokusområdena. Utbildning har skett för att öka kunskap om nya rutiner och om utfallet.

Under året har stora förändringar i tidplaner och aktiviteter skett internt, i våra kommuner och hos statliga och privat aktörer. Det visar på vikten av en agil verksamhetsplanering. Även på behovet av att stärka samarbete mellan styrelserna inom Gästrikre Vatten koncernen och med ägarkommunerna.

Fortsatt utveckling av styrning och tydliggörande av riktning har skett. En särskild satsning har varit arbetet med att ta fram en ny Affärsplan för perioden 2025-2028 samt en tillhörande Handlingsplan. Ett viktigt syfte är att uppnå en mer effektiv och proaktiv verksamhet genom att stärka koncernperspektivet i planeringen och på så sätt skapa en ökad tydlighet i hela organisationen vad gäller övergripande mål och prioriteringar.

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 helåret 2024 är att målvärdet uppnås.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Resultat i balans +/- 5 % (dotterbolag)	-1 %		+/-5 %	Ok

6.3 Uppföljning av ägardirektiv

Bolagets verksamhet har bedrivits inom de ramar som har fastställts i bolagsordningen samt i Gästrikre 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 Gästrikre Vatten AB säkerställa en långsiktigt hållbar VA-verksamhet, inom ramen för den kommunala kompetensen och principerna som gäller för kommunal verksamhet.

6.4 Resultat och investeringar

6.4.1 Resultaträkning GV

Tabell

(mnkr)	Utfall 2024-12-31	Utfall 2023-12-31	Budget 2024	Prognos 2024
Omsättning	284,4	408,0	284,5	284,8
Över/underuttag		9,1		
Personalkostnader				
Verksamhetskostnader	-198,8	-338,0	-179,9	-198,0
Övriga kostnader				
Verksamhetsprojekt	-35,9	-37,3	-30,0	-34,3
Avskrivningar	-36,3	-33,9	-40,5	-37,0
Rörelseresultat	13,4	7,9	34,1	15,5
Finansnetto	-16,0	-9,9	-29,0	-19,0
Resultat efter finansiella poster	-2,6	-2,0	5,1	-3,5
Skattekostnader	2,5	-2,1	-2,0	-2,0
Periodens resultat	-0,1	-4,1	3,1	-5,5
Investeringar	350,2	214,8	520,0	389,4
Erhållna investeringsbidrag				
Avgår försäljningar				
Summa nettoinvesteringar	350,2	214,8	520,0	389,4

**I 2023 års omsättning och verksamhetskostnader ingår 150 mnkr avseende erhållet driftsbidrag resp. utökad avsättning för befarade skadestånd efter skyfallet i augusti 2021.*

Kommentarer till resultat och årsprognos

Årets resultat uppgår till -0,1 mnkr, det vill säga i princip ett nollresultat, vilket är 3,2 mnkr lägre än budgeterat. I utfallet ingår förhöjda rörelsekostnader med totalt ca 25 mnkr, detta i form av såväl verksamhetsprojekt som löpande verksamhetskostnader. Förra vinterns och vårens höga snöröjningskostnader, fördrade och mer omfattande läcklagningsinsatser samt en ökad omfattning när det gäller skyfallsutredningar är faktorer som har bidragit till detta, liksom det faktum att en större andel än budgeterat av kostnader från Gästrike Vatten har fördelats till Gävle Vatten. Kapitalkostnaderna däremot har en "dämpande" effekt då de på helårsbasis är 17 mnkr lägre än budget, främst som en följd av att utbetalningar kopplat till regresskrav efter skyfallet 2021 ännu inte har gjorts i någon större omfattning, men också av förskjutna tidplaner i investeringsprojekt. Även skattekostnaden för året är ca 4,5 mnkr lägre än budgeterat, medan de totala intäkterna är i nivå med budget.

I förhållande till den prognos som lämnades efter tertial 2 så är årets resultat drygt 5 mnkr högre än prognostiserat. Förklaringen ligger främst i den minskade skattekostnaden vilken inte var beaktad i prognosen. Rörelsekostnaderna är ca 2,5 mnkr högre än prognostiserat främst kopplat till läcklagningar och skyfallsutredningar, men de motverkas av ytterligare lite lägre kapitalkostnader än beräknat.

Avsättning på 400 mnkr för Gävle Vatten AB:s kostnader kopplade till regresskrav för skador till följd av nederbörd i augusti 2021 är resultatförd tidigare år. Rörelsebidrag har givits av Gävle kommun för avsättningen, även det gjordes tidigare år. Prognosen på 400 mnkr är oförändrad.

Utbetalning har skett till två försäkringsbolag samt självrisker till berörda kunder under 2024 på totalt ca 10 mnkr. Därmed återstår ca 390 mkr av ursprunglig avsättning.

6.4.2 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	2020 Utfall	2021 Utfall	2022 Utfall	2023 Utfall	2024 Utfall	2025 Plan	2026 Plan	2027 Plan
Resultat efter finansiella poster	1,5	22,6	5,3	-2,0	-2,6	7,2	9,0	15,0
Resultat efter skatt	1,2	18,1	4,3	-4,1	-0,1	4,2	0	0
Investeringar	233	189,6	152,4	214,8	350,2	800,0	1 250,0	1 560,0
Balansomslutning	965,6	1 007,0	1 137,1	1 481,0	1 650,1	2 431,8	3 769,0	5 267,0
Eget kapital	62,7	80,8	85,1	81,0	80,9	85,1	85,1	85,1
Investeringsfond	19,9	16,3	12,7	9,1	5,6	2,0	0	0
Skuld till taxekollektivet	0	0	9,1	0	0	7,7	28,3	41,4
Soliditet	6,5 %	8,0 %	7,5 %	5,5 %	4,9 %	3,5 %	2,3 %	1,6 %

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

6.4.3 Kostnadsökningar i löpande verksamhet

Gävle Vatten AB har, likväl som samhället i övrigt, påverkats av de senaste årens allmänna kostnadsökningar. Under 2024 har större delen av kostnadsökningarna beaktats i budget, dock har priserna på främst entreprenader och material ökat i en sådan omfattning att de inte fullt ut ryms inom budget. Även räntekostnaderna i bolaget har ökat successivt de senaste åren som en följd av att inflationen har drivit upp marknadsräntorna, men också i och med ett ökat finansieringsbehov kopplat till de stora investeringar som pågår. Denna utveckling kommer att fortsätta kommande år i takt med att investeringarna fortlöper. För 2024 har dock räntekostnaderna varit lägre än budgeterat, dels tack vare ett förbättrat ränteläge jämfört med de antaganden som gjordes då budgeten fastställdes, men främst tack vare att lånebehovet har varit lägre än beräknat under året.

6.4.4 Uppföljning av investeringar

Investering per verksamhetsområde

(mnr)	Utfall 2024-12-31	Utfall 2023-12-31	Budget 2024-12-31	Budget helår 2024	Prognos helår 2024
Exploateringsverksamhet					
Nya serviser/förtätning inom VO	7,6	8,7		10,0	10,0
Omvandlingsområden, utbyggnadsplan	41,8	7,3		50,0	45,0
Utbyggnad övrig exploatering	39,7	26,4		20,0	45,3
Förnyelseinvesteringar					
Förnyelse, främst ledningsnät					
Förnyelse, främst anläggningar					
Förnyelse, främst ledningsnät	56,8	40,6		57,0	58,4
Förnyelse, främst anläggningar	6,4	4,6		25,5	10,4
Nyinvesteringar					
Nytt reningsverk	89,3	34,8		150,0	93,0
Vattenförsörjning Älvkarleby	85,5	44,8		147,2	103,8
Övrigt inom VA	23,1	47,6		60,3	23,5
Summa	350,2	214,8		520,0	389,4

Utfallet för bolagets totala investeringar uppgår till ca 350 mnr, vilket är ca 170 mnr lägre än budget. Förskjutna tidplaner i flera av de stora projekt som pågår är den främsta förklaringen till detta, varav Nytt Reningsverk och Trygg Vattenförsörjning Gävle och Älvkarleby står för ca 60 mnr vardera. I förhållande till den prognos som lämnades efter tertial 2 så är det totala utfallet ca 40 mnr lägre.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 2024-12-31	Prognos färdigt objekt	Budget 2024
Nytt reningsverk Gävle*	148,8	3 000,0	150,0
Trygg Vattenförsörjning Gävle och Älvkarleby	232,5	2 000,0	147,2
Bättre dricksvattenkvalitet	26,9	750,0	22,0
Lokalutveckling Sättraverket	1,3	24,0	2,0
Lokalutveckling Duvbacken	0	9,0	0,0
Nytt polersteg Duvbacken	67,7	68,0	0,0
Åbyggeby Omvandlingsområde (inkl Milbostigen)	51,4	130,0	50,0
Anpassning ledningsnät Forsby (för Åbyggeby omvandlingsområde)	19,4	20,0	3,0
Exploatering Ersbo Etapp 4	35,0	45,0	18,0
Summa	583,0	6 046,0	392,2

I redovisningen för projekt "Nytt Reningsverk Gävle" har tidigare ingått utgifter för fastighetsförvärv kopplat till projektet. Dessa har nu exkluderats och ligger utanför projektredovisningen, vilket förklarar ett lägre utfall än tidigare.

Färdiga investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 2024-12-31	Prognos färdigt objekt	Budget 2024
Summa			

6.5 Förväntad utveckling

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

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

- Bättre dricksvattenkvalitet genom utökad rening av PFAS-ämnen vid två vattenverk i Gävle
- Trygg dricksvattenförsörjning genom mer dricksvatten – samverkan mellan Gävle och Älvkarleby kommuner
- Utveckling av avloppsrening för Gävle – Nytt avloppsreningsverk i Gävle och åtgärder på nuvarande reningsverk Duvbacken

Förutom dessa tre stora investeringar fortlöper arbete med VA-utveckling Åbyggeby samt

lokalutveckling. Av 2025 års totala investeringsbudget på 800 mnkr, avser ca 670 mnkr dessa fem projekt.

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

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

6.6 Bilaga 1 Personalstatistik

6.6.1 Personalredovisning

Personalstruktur

	2024-12-31					
	Årsarbetare		Antal anställda		Genomsnittlig sysselsättningsgrad	Genomsnittlig ålder
	Tillsvidare	Visstid	Tillsvidare	Visstid	Tillsvidare	Tillsvidare
Kvinnor						
Män						
Totalt						

Analys

Obligatorisk sjukredovisning

Obligatorisk sjukredovisning	2024-12-31 (%)	2023-12-31(%)	2022-12-31(%)
Total sjukfrånvaro*			
- varav långtidssjukfrånvaro**			
Sjukfrånvaro för kvinnor			
Sjukfrånvaro för män			
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 29 år eller yngre			
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 30-49 år			
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 50 år eller äldre			
* Sjukfrånvarons andel av den ordinarie arbetstiden för samtliga anställda, såväl tillsvidare- som visstidsanställda.			
** Den del av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.			

Analys

6.6.2 Genomsnittlig ålder

Anställningsform	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor			
	Män			
	Totalt			
Visstid	Kvinnor			
	Män			
	Totalt			
Totalt	Kvinnor			
	Män			
	Totalt			

Åldersfördelning - Antal medarbetare per åldersintervall

Anställningsform	Kön	Upp till 29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60 år eller äldre
Tillsvidare	Kvinnor					
	Män					
	Totalt					
Visstid	Kvinnor					
	Män					
	Totalt					
Totalt	Kvinnor					
	Män					
	Totalt					

Analys

6.6.3 Sysselsättningsgrad

Genomsnittlig sysselsättningsgrad

Analys

6.6.4 Arbetad tid och frånvaro

Arbetad tid och frånvaro		2024-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	Kön	Dagar	Procent	Dagar	Procent	Dagar	Procent
Nettoarbetstid	Kvinnor						
	Män						
	Totalt						
Sjukdom totalt antal dagar	Kvinnor						
	Män						
	Totalt						
Barnledighet	Kvinnor						
	Män						
	Totalt						
Semester/Ferier	Kvinnor						
	Män						
	Totalt						
Studier	Kvinnor						
	Män						
	Totalt						
Övrig frånvaro	Kvinnor						
	Män						
	Totalt						

Analys

6.6.5 Rekrytering och personalförsörjning

Nyttillsättning	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor			
	Män			
	Totalt			
Visstid	Kvinnor			
	Män			
	Totalt			
Totalt	Kvinnor			
	Män			
	Totalt			
Avgångar	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor			
	Män			
	Totalt			
Visstid	Kvinnor			
	Män			
	Totalt			
Totalt	Kvinnor			
	Män			
	Totalt			
- varav pension	Totalt			
- varav ÖK-SAP	Totalt			

Analys

7 Gävle Parkeringsservice AB

7.1 Sammanfattning av de väsentligaste händelserna

Under året har bolaget avvecklat fler än hälften av betalautomaterna. Detta innebär kostnadsbesparingar och bolaget slipper dyrbara uppgraderingar och återinvesteringar i den delen av maskinparken som avvecklats. Runt 90-95 procent använder telefon vid betalning av parkering idag.

Under året har bolaget startat upp kundtjänst i egen regi. Detta har inneburit att ärendehantering och tillgänglighet har förbättrats då service kan ges direkt av kundtjänstpersonal istället för att slussa frågor vidare in i verksamheten vilket ökat kundnyttan. Med chattfunktion och frågor och svar via ärendehanteringssystemet kan kunder numera få svar på många av sina frågor direkt utan att behöva ringa in.

Som ett led i den digitala utvecklingen har bolaget etablerat en datahubb där information om bolagets samtliga pågående betalningar samlas, oavsett betalningsleverantör. Detta innebär att data tillgängliggörs på ett helt annat sätt än vad som hittills varit fallet vilket bland annat öppnar upp för funktioner som att underlätta för boende och besökare i Gävle stad att hitta parkering utan att behöva leta. Genom att tillgängliggöra data på det här sättet skapas möjligheter till fortsatt utveckling.

Bolaget har bytt verksamhetssystem under året. Detta har bland annat inneburit ett mer datadrivet arbetssätt, minskat personberoende och sänkta kostnader. Men framförallt har det inneburit att bolaget nu kan flytta fram sina positioner i själva parkeringsaffären och erbjuda företag och parkeringskunder bättre och mer attraktiva parkeringslösningar. Till exempel erbjuds nu parkering och elbilsladdning i en gemensam tillståndslösning där kunden styr sitt tillstånd och sin laddning i en och samma applikation. Parkering, laddabonnemang och elförbrukning hamnar på en och samma räkning. Enkelt för kund.

7.2 Målanalys

7.2.1 Ordnad trafiksituation runt våra skolmiljöer



Nämndens/bolagets verksamheter

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

Analys av indikatorerna

Underhållsåtgärder på parkeringsanläggningar som syftar till att hålla kvalitet och tillgänglighet på en hög nivå. Antalet genomförda underhållsåtgärder ligger betydligt högre än målet men beror på den kraftiga nedmonteringen av parkeringsautomater som genomförts under året och skall således ses som en engångsföreteelse.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Antal genomförda underhållsåtgärder	195		60	Ok

7.2.2 Trygghet och en ordnad trafiksituation



Nämndens/bolagets verksamheter

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

Analys av indikatorerna

Antal parkeringsplatser på tomtmark har nått målet för helåret. Fokus på arbetssätt, effektivitet i schemaläggning och ökad närvaro i områden med större behov medför att indikatorn antal utfärdade parkeringsanmärkningar har vänt upp. Även om utfallet som helhet inte riktigt når målet för 2024 så överträffas målet månad för månad och ligger nu på nivåer som indikerar ca 15 000 p-anmärkningar per år vilket är ca 50 procent högre än tidigare år. Sett över en längre tid så spelar även personalomsättningen en viss roll. Att ersätta en parkeringsvakt tar tid och det tar också tid för vakten att nå full kapacitet vilket periodvis kan påverka måluppfyllnad.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Antal parkeringsplatser tomtmark	5 227		4 500	Ok
Antal utfärdade parkeringsanmärkningar	12 653		13 000	Ok

7.2.3 Skapa tillväxt och utveckling som främjar det lokala näringslivet



Nämndens/bolagets verksamheter

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

Analys av indikatorerna

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

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Antal användare i Gävle P appen	59 000		25 000	Ok
Värdeskapande utveckling / innovaton	15		15	Ok

7.2.4 Skapa hållbara parkeringslösningar anpassade till framtidens mobilitet



Nämndens/bolagets verksamheter

Gävle Parkeringsservice arbetar kontinuerligt med parkeringsstrategiska frågor. Samnyttjande av parkeringsplatser, parkeringsköp, laddinfrastruktur, moderna cykelparkeringslösningar och Gröna mobilitetsköp utgör viktiga komponenter i detta arbete. Dessa åtgärder underlättar inte bara för byggherrar och bostadsutvecklare i deras mobilitetsarbete, utan bidrar även till en mer effektiv och hållbar användning av parkeringsytor.

Även våra mobilitetshus är en viktig del i denna strategi. Dessa moderna parkeringshus erbjuder inte bara parkeringsplatser, utan också en rad andra tjänster som underlättar för hållbara transportmedel, till exempel bilpool, cykelparkering, paketboxar m.m. Detta möjliggör en sömlös och bekväm resa för invånarna, samtidigt som det bidrar till en renare och mer attraktiv stad.

Gävle Parkeringsservice engagerar sig i de kommunala processerna där framtidens stadsutveckling planeras och diskuteras. Vi ser detta som en viktig möjlighet att bidra med vår expertis och kunskap om mobilitet och parkering i utformningen av moderna mobilitetslösningar. Genom att kombinera moderna parkeringslösningar med innovativa mobilitetskoncept skapar Gävle Parkeringsservice en grund för en hållbar framtid, där invånarna enkelt kan välja det mest miljövänliga sättet att ta sig fram.

Analys av indikatorerna

Bolaget är inne i ett systembyte vilket gör att belägningsgraden på den avgiftsbelagda tomtmarken inte med säkerhet kan fastställas. Bolaget väljer därför att avvakta med fortsatta mätningar tills det nya systemet är helt infört och data återigen kan säkerställas. Den rådande byggkonjunkturen medför att behovet av ytterligare cykelparkeringar från bolagets sida inte finns. Det kan dock förändras och bolaget håller öppet för att i så fall anlägga fler cykelparkeringar i nära anslutning till bilparkering.

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Belägningsgrad avgiftsbelagd tomtmark			35 %	
Antal cykelparkeringar	149		200	Mindre avvikelse

7.2.5 Parkering bidrar till en hållbar och klimatsmart stadsutveckling



Nämndens/bolagets verksamheter

Bolaget utvecklar lösningar som minskar transporternas negativa påverkan på miljö och klimat där anläggningarna erbjuder service utöver själva parkeringen. Laddinfrastruktur, bilpoolslösningar, park and ride funktioner, integrerade cykelparkeringar är exempel. Att nyttja

digitaliseringens möjligheter för att kunna minska trafikens miljöpåverkan är ett prioriterat arbete för bolaget

Analys av indikatorerna

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

Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Beläggingsgrad cykelboxar	77		70	Ok
Energiåtgång kwh/ladduttag	118,1		140	Mindre avvikelse
Antal laddtillfällen per ladduttag	5		10	Mindre avvikelse

7.3 Uppföljning av ägardirektiv

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

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

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

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

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

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

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

7.4 Resultat och investeringar

7.4.1 Resultaträkning

(mnkr)	Utfall 2024-12-31	Utfall 2023-12-31	Budget 2024	Prognos 2024
Omsättning	47,8	45,4	51,1	49,0
Personalkostnader	-13,9	-11,8	-12,8	-13,9
Övriga kostnader	-23,7	-22,7	-20,2	-23,8
Avskrivningar	-128,9	-39,2	-5,6	-5,5
Rörelseresultat	-118,7	-28,3	12,5	5,8
Finansnetto	-5,8	-4,0	-5,5	-5,6
Resultat efter finansiella poster	-124,5	-32,3	7,0	0,2
Investeringar, brutto (+)	15,7	70,5	19,4	17,0
Avgår erhållna investeringsbidrag (-)	-0,4	-0,5		
Avgår försäljning av anläggningstillg. (-)				
Summa nettoinvesteringar	15,3	70,0	19,4	17,0

Kommentarer till resultaträkningen

Tillväxten i bolaget är fortsatt god, omsättningen fortsätter att öka och sett till det senaste två åren har omsättningen ökat med ca 25 procent det mesta genom organiskt tillväxt.

Bolaget tappar dock resultatmässigt mot föregående år. Totalt sett visar bolaget ändå plus 0,5 mkr innan nedskrivningar vilket ligger i linje med prognosen. Inflation med kostnadsökningar som följd, räntekostnadsökningar på grund av ökande marknadsräntor och högre upplåning, ökad lokalkostnad, ökade kostnader för snöröjning pga en sträng vinter, rekrytering av personal har lett till ökade personalkostnader, i gengäld har konsultkostnader minskat, pensionskostnadsökningar på grund av hög inflation, fastighetsskatt då p-husen är färdigställda, ökade kostnader för avskrivningar då nya hus är aktiverade. Uteblivna prisjusteringar på gatumarksparkeringar bidrar också till resultatförsämringen.

7.4.2 För verksamheten viktiga nyckeltal

Nyckeltal	2020 Utfall	2021 Utfall	2022 Utfall	2023 Utfall	2024 Utfall	2025 Plan	2026 Plan	2027 Plan
Vinstmarginal	-2,55 %	23,3 %	21,8 %	17,4 %	13,2 %	34,7 %	36,5 %	35,7 %
Soliditet	32,0 %	20,6 %	11,9 %	11,7 %	18,7 %	12,0 %	13,6 %	15,0 %

7.4.3 Kostnadsökningar i löpande verksamhet

Bolaget har nyligen kommit igenom en period av stora investeringar där två mobilitetshus har uppförts. En ökad kapitalbindning, ökade kostnader för avskrivningar, fastighetsskatt, räntekostnader och övrig drift gör att både resultat och soliditet för bolaget försämras en tid framöver.

Den höga inflationen det senaste åren har också givit ökade marknadsräntor och ytterligare spätt på räntekostnaderna för bolaget. Som följd av inflationen har även bolagets

pensionskostnader ökat kraftigt på väldigt kort tid.

Parkeringsavgifterna på gatumark har legat still sedan 2003 och 2009 vilket ytterligare försvårar för bolaget att både bidra med parkering i stadsbyggnadsprocessen enligt Gävle kommuns parkeringsstrategi samtidigt som bolaget skall lämna önskad utdelning och resultat.

Samtidigt som bolaget det senaste åren successivt anpassat verksamheten till uppdraget har arbetet med att effektivisera och reducera kostnader pågått parallellt. Kostnader som inte tillför värde för bolagets förmåga att uppfylla uppdraget har i den mån det varit möjligt tagits bort eller förhandlats ned. Några exempel:

- Omförhandling av avtal- framförallt kostnader förknippade med drift och underhåll
- Kundtjänst i eget utförande
- Ekonomifunktion i eget utförande
- Kostnadsreducering då successivt minskat beroende av konsulter
- Egen betallösning (Gävle P)- inga transaktionsavgifter från externa betalappsleverantörer
- Avveckling av betalautomater
- Avveckling av mynthantering

7.4.4 Uppföljning av investeringar

Övergripande investerings analys

Mobilitetshuset Magasinet har under året färdigställt. Ursprunglig budget för bygget av Magasinet var 119 mkr. Trots svåra förhållanden i byggbranschen med bland annat pandemieffekter, räntekostnadsökningar och kriget i Ukraina som lett till både leveransproblem och materialkostnadsökningar så har bolaget lyckats väl i arbetet med att hålla ekonomi i projektet och utfallet blev till slut 114,7 mkr. Investeringstakten i bolaget minskar nu kraftigt för kommande år och planperiod.

Pågående investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 2024-12-31	Prognos färdigt objekt	Ursprunglig budget	Budget inkl tilläggsanslag
Summa				

Färdiga investeringar över 25 miljoner

Objekt	Upparbetat 2024-12-31	Prognos färdigt objekt	Budget 2024
Mobilitets huset Magasinet	114,8	114,8	119
Summa	114,8	114,8	119

7.5 Förväntad utveckling

Gävle kommun har ambitiösa klimatmål i miljöstrategiska programmet och Gävle Parkeringsservice jobbar aktivt med flera digitala och infrastrukturella initiativ för att en förflyttning mot målen skall ske.

Genom att samla all betalningsdata i en hubb kan bolaget använda realtidsdata för att skapa ett parkeringsledningssystem i appen Gävle P. Med parkeringsledningssystemet kan miljöpåverkande söktrafik minska i innerstaden.

Gävle Parkeringsservice bidrar med laddinfrastruktur i flera av Gävles bostadsområden och har på så sätt möjliggjort för flera att äga och parkera en elbil. Boende på Gävle strand och Godisfabriken kommer alltid att kunna parkera och ladda sin elbil då bolagets mobilitetshus har en mycket hög andel laddinfrastruktur.

Genom att nyttja digitaliseringens möjligheter knyter vi ihop elbilsaddning och parkering. Tack vare bolagets nya verksamhetssystem Charge46 och appen Gävle P kan våra parkeringskunder hantera både parkeringstillstånd och elbilsaddning i samma app. Skapar enkelhet och uppmuntrar till elbilsanvändning.

Med funktionerna passage och bokning i vår app Gävle P skapar bolaget enkelhet för den som vill förvara sin cykel på ett tryggt och säkert sätt i våra cykelboxar. Du bokar direkt i Gävle P, får access och öppnar med appen och betalar bara för den tid du använder boxen. Våra cykelboxar återfinns bland annat i anslutning till Gävle centralstation.

Den vikande bostadsmarknaden där nybyggnationer av bostäder i princip har upphört påverkar även bolaget. Behovet av parkeringsanläggningar i nya områden är just nu lågt. Utbyggnadstakten runt Gävle strand och Godisfabriken har stannat av vilket gör att anteciperad nivå på resultat och kassaflöde för bolagets anläggningar i dessa områden också kommer senare i tid än vad som tidigare beräknats.

På nationell nivå väntas bostadsinvesteringarna minska med 14 procent under 2024. Under året inleds dock en försiktig återhämtning, varefter investeringarna beräknas vändas upp och ökar med 8 procent 2025. Den viktigaste faktorn här är att penningpolitiken nu lagts om i en mer expansiv riktning. En sådan omläggning ligger till grund för prognosen avseende bostadsbyggandet de närmaste två åren.

I takt med att inflationen sjunker stabiliseras även ränteläget och bolagets pensionskostnader minskar vilket även det bidrar till resultatförbättringar från 2025 och framåt.

Bolaget har på kort tid färdigställt två större investeringar i mobilitetshus. Dessa kommer initialt att belasta både resultat och soliditet för bolaget. Steg för steg förbättras dock kassaflödet men under det kommande åren får man räkna med att husen belastar bolaget negativt.

Vart efter anläggningarna färdigställs kommer dock andelen intäkter som inte härrör från gatumarken öka i bolaget. Detta medför också att bolagets möjligheter att sätta marknadsmässiga priser på parkeringstjänster och avgifter succesivt kommer att öka vilket är positivt för bolagets ekonomi.

Bolagets upplåningsbehov beräknas vara lågt kommande år. Inga nyinvesteringar i större anläggningar planeras före 2030.

7.6 Bilaga 1 Personalstatistik

7.6.1 Personalredovisning

Personalstruktur

	2024-12-31					
	Årsarbetare		Antal anställda		Genomsnittlig sysselsättningsgrad	Genomsnittlig ålder
	Tillsvidare	Visstid	Tillsvidare	Visstid	Tillsvidare	Tillsvidare
Kvinnor	5,3	2	8	2	96,9	45,1
Män	11,6	0	12	0	100	45,8
Totalt	16,9	2	20	2	99	45,5

Analys

Det totala antalet anställda dvs, både tillsvidare- och visstidsanställda per dec 2024 är 22 unika medarbetare, en ökning med 3 individer jämfört med föregående år då det var 19 medarbetare. Antalet årsarbetare ökar också (+1,5) jämfört med samma period 2023. Antalet anställda kvinnor ökade med 3. Dessa utgörs av en tillsvidareanställning, ett vikariat samt en provanställning. Antalet män ligger oförändrat kvar på 12 medarbetare där en manlig medarbetare har gått från provanställning till tillsvidareanställning sedan 2023.

Störst bidragande orsak till det ökade antalet medarbetare är införandet av kundservice samt en utökning av antalet parkeringsvakter.

Obligatorisk sjukredovisning

Obligatorisk sjukredovisning	2024-12-31 (%)	2023-12-31(%)	2022-12-31(%)
Total sjukfrånvaro*	8,9	2,3	1,9
- varav långtidssjukfrånvaro**	59,4	0	29,2
Sjukfrånvaro för kvinnor	19,4	1,4	1,2
Sjukfrånvaro för män	3,2	2,8	2,4
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 29 år eller yngre	0	0	0
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 30-49 år	10,5	1,4	2,2
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 50 år eller äldre	4,5	4,2	1,3
* Sjukfrånvarons andel av den ordinarie arbetstiden för samtliga anställda, såväl tillsvidare- som visstidsanställda.			
** Den del av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.			

Analys

Den totala sjukfrånvaron inom bolaget har ökat från 2,3% 2023 till 8,9% 2024. Den enskilt största förklaringen till detta är långtidssjukfrånvaro hos en medarbetare. Då antalet anställda är så få blir effekten av detta stor i statistiken. Utöver detta finns den högsta andelen korttidssjukfrånvaro bland parkeringsvakterna. Denna grupp har ett arbete som, oavsett väderförhållanden, innebär fysisk aktivitet utomhus på daglig basis,

7.6.2 Genomsnittlig ålder

Anställningsform	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor	45,1	45	43,8
	Män	45,8	43,5	43,4
	Totalt	45,5	44,1	43,6
Visstid	Kvinnor	38	37,5	0
	Män	0	0	0
	Totalt	38	37,5	0
Totalt	Kvinnor	44,1	45	43,8
	Män	45,8	43,2	43,4
	Totalt	45,1	43,9	43,6

Åldersfördelning - Antal medarbetare per åldersintervall

Anställningsform	Kön	Upp till 29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60 år eller äldre
Tillsvidare	Kvinnor	0	2	4	1	1
	Män	0	4	4	3	1
	Totalt	0	6	8	4	2
Visstid	Kvinnor	0	1	1	0	0
	Män	0	0	0	0	0
	Totalt	0	1	1	0	0
Totalt	Kvinnor	0	3	5	1	1
	Män	0	4	4	3	1
	Totalt	0	7	9	4	2

Analys

Den genomsnittliga åldern för tillsvidareanställda kvinnor och män befinner sig i stort sett på samma nivå i år jämfört med föregående år. Genomsnittlig ålder för kvinnor är 45,1 och för män 45,8. Den genomsnittliga åldern för visstidsanställda kvinnor 2024 är betydligt lägre, 38 och 37,5 2023..

Flest medarbetare (16) finns i åldersintervallet 30-49 år. Medan övriga medarbetare (6) är 50 år eller äldre. Medarbetare under 30 saknas helt.

7.6.3 Sysselsättningsgrad

Genomsnittlig sysselsättningsgrad

Analys

7.6.4 Arbetad tid och frånvaro

Arbetad tid och frånvaro		2024-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	Kön	Dagar	Procent	Dagar	Procent	Dagar	Procent
Nettoarbetstid	Kvinnor						
	Män						
	Totalt						
Sjukdom totalt antal dagar	Kvinnor	437	19,4	31	1,4	24	1,2
	Män	136	3,2	107	2,8	81	2,4
	Totalt	573	8,9	138	2,3	105	1,9
Barnledighet	Kvinnor	45	2	301	13,4	34	1,6
	Män	54	1,3	262	7	63	1,9
	Totalt	99	1,5	563	9,4	97	1,8
Semester/Ferier	Kvinnor	136	6	215	9,6	214	10,3

Arbetad tid och frånvaro		2024-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	Män	514	12,2	402	10,7	385	11,6
	Totalt	650	10,1	617	10,3	599	11,1
Studier	Kvinnor	0	0	0	0	0	0
	Män	0	0	0	0	0	0
	Totalt	0	0	0	0	0	0
Övrig frånvaro	Kvinnor	3	0,1	13	0,2	7	0,3
	Män	4	0	7	0,1	7	0,2
	Totalt	7	0	20	0,3	14	0,3

Analys

Den totala frånvaron ökade från 15,3% 2022 till 22,4% 2023 för att sedan minska till 20,6% 2024. Den totala sjukfrånvaron ökade från 2,3% 2023 till 8,9% 2024. Bakgrund till detta är framförallt att en kvinnlig medarbetare är långtidssjukskriven.

Uttag av vård av barn ökade från 0,9% 2022 till 1,6% 2023 för att sedan åter minska till 0,7% 2024. Uttag av föräldrapenning följer samma mönster och ökade från 0,9% 2022 till 7,8% 2023 för att sedan minska till 0,8% 2024.

7.6.5 Rekrytering och personalförsörjning

Nyttillsättning	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor	2	1	
	Män	4	1	
	Totalt	6	2	
Visstid	Kvinnor	2		
	Män	0	1	
	Totalt	2	1	
Totalt	Kvinnor	4	1	
	Män	4	2	
	Totalt	8	3	
Avgångar	Kön	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidare	Kvinnor	3	1	
	Män	1	3	
	Totalt	4	4	
Visstid	Kvinnor	1	0	
	Män	0	1	
	Totalt	1	1	
Totalt	Kvinnor	4	1	
	Män	1	4	
	Totalt	5	5	
- varav pension	Totalt	1		
- varav ÖK-SAP	Totalt	0		

Analys

Antalet rekryteringar under 2024 bestod av 6 tillsvidareanställda (varav 4 externa och 2 interna) samt 2 visstidsanställningar. Under samma period avslutade 3 tillsvidareanställda medarbetare sin anställning (2 egen begäran, 1 pensionsavgång). Personalomsättningen är 22,7%

Under 2023 rekryterades totalt 3 medarbetare. Av dessa var 2 tillsvidareanställningar (en intern och en extern) samt en visstidsanställning. Under samma period slutade 2 medarbetare på egen begäran. Personalomsättningen var 2023 27,8% .

Siffrorna i systemet rörande personalomsättningen 2022 är felaktiga. I själva verket anställdes endast anställt en person under perioden och ingen avslutade sin tjänst.