

satt fokusområde i verksamheten är att fortsätta utveckla den yttre miljön i bostadsområdena vilket i sin tur påverkar den upplevda tryggheten positivt. Den sista etappen i Nordostprojektet (Solgården) slutfördes under året och det kan konstateras att trygghet och trivsel i området ökat i takt med förnyelsen. I nybyggnationsprojektet i Södra Hemlingby beaktas den sociala hållbarheten som i kvarteret kommer återspeglas i det som kallas livet mellan husen. Baserat på samarbetsavtal bedriver bolaget, tillsammans med föreningar och andra aktörer i flertalet av kommunens stadsdelar, arbete som har ökad trygghet och trivsel i boendemiljön som huvudsakligt syfte och mål. Bolaget har ett nära samarbete med Socialtjänst och Polis i det förebyggande arbetet.

Bolaget ska medvetet och aktivt arbeta för att motverka segregation i boendet.

– Att motverka segregation är en prioriterad fråga i bolaget. Insatserna i bolagets boinflytandearbete handlar i grunden om att alla ska ha ett hem, möjlighet till egen försörjning samt vara en del av samhällsgemenskapen. Motverkande av segregation märks också i det nära samarbetet med socialtjänsten vid hantering av sociala förturer. Förtätning med nyproducerade bostäder i miljonprogramsområden, med olika typer av lägenheter och till varierande boendekostnad, har också motverkande effekter på segregation. Vid nyproduktion beaktas aspekten att bygga socialt hållbara stadsdelar.

Den kommunala verksamheten, såväl i förvaltningsform som i bolagsform, ska präglas av samma helhetssyn och princip avseende koncernnytta. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse. Bolaget ska, i god samverkan med framför allt Omvårdnadsförvaltningen och Socialförvaltningen, arbeta med bostadssociala frågor för svaga grupper på bostadsmarknaden.

– Utifrån affärsmässiga principer har bolaget samarbete med både sektorer

och bolag i kommunkoncernen. Samverkan och samordning i frågor relaterade till Coronapandemin är det tydligaste exemplet. Andra exempel på samarbeten som sker inom kommunkoncernen är Trygghetsboende och förturshantering (Sektor Valfärd) och Utveckling av avfallshantering (Gäststrike återvinnare).

Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Mätbara mål ska finnas som genom årsredovisningen följs upp årligen.

– Bolagets miljömål finns såväl i kommunens miljöstrategiska program som i bolagets styrkort och följs via indikatorer. Bolagets miljöprogram är styrande för de aktiviteter som ska leda till måluppfyllelse. Inom kommunkoncernen sammanställs årligen ett miljöbokslut där bolaget bidrar med redovisning av relevanta områden utifrån verksamheten. Bolaget är också anslutet till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Integrationen av klimat- och miljöfrågor i den operativa verksamheten är god och avspeglar sig bland annat genom kravställning i upphandlingar av nyproduktion. Den satta kravbilden för exempelvis bostadshusen i kvarter 1 och 3 på Godisfabriken bedöms ge goda möjligheter för att nå visionen med området; En hållbar stadsdel.

Genom kostnadseffektiv fastighetsförvaltning ska företaget erbjuda kunder attraktiva och prisvärda bostäder.

– Uthyrningsläget är fortsatt gott, vakansgraden understiger 1 procent. Bolagets hyresnivå understiger jämförbara allmännyttiga bolags hyresnivåer. Vid helrenovering av badrum och kök har hyresgästerna möjlighet att påverka standarden vid ombyggnation och därmed också sin framtida boendekostnad.

Hyressättningen för den kommunala verksamheten ska vara baserad på affärsmässiga principer.

– Hyressättningen för kommunrelaterade lokaler sker enligt en särskild hyressättningsmodell som baseras på affärsmässiga principer.

Bolagets investeringsverksamhet ska baseras på en helhetssyn där effekter i samtliga styrperspektiv beaktas inför investeringsbeslut.

– Bolaget tillämpar balanserad styrning som styrmodell. Nuvarande affärsplan med tillhörande strategiska målsättningar utgår från perspektiven Invånare och kunder, Medarbetare, Hållbar tillväxt och Ekonomi och gäller fram till och med 2022. Perspektiven ger en relevant helhetssyn i samband med investeringsbeslut.

Vid kommunens upphandlingar av bostadsförsörjningsåtgärder äger bolaget rätt att inlämna anbud.

– Bolaget har inte lämnat något anbud på bostadsförsörjningsåtgärder under året.

Bolaget ska i perioden 2016-2020 nyproducera 750 nya lägenheter i Gävle.

– Under året har bolaget nyproducerat 29 lägenheter. Totalt har 582 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden sedan 2016. Projektportföljen är väl i linje med målsättningen att i genomsnitt producera 150 nya bostäder per år under de kommande åren.

Kravet på bolagets avkastning är 4,25 procent direktavkastning.

– Direktavkastningen för året uppgår preliminärt till 4,5 procent, vilket innebär att bolaget överträffar årets avkastningskrav.

Utdelning till moderbolaget för vidarebefordran till Gävle kommun ska uppgå till 16 mkr.

– Styrelsen i bolaget föreslår att bolaget lämnar en utdelning om 16 mkr som kommunen avser att använda för bostadssociala ändamål.

Bolagets samlade bedömning är att de styrdokument som reglerar bolagets verksamhet har efterlevts.

W

Anders Tj



STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ARBETE

Gavlegårdarnas styrelse har via enkät, i likhet med tidigare år, genomfört en utvärdering av styrelsens och VD:s arbete under det gångna året. Utvärderingen har skett med en anonym digital enkät (Webropol) och resultatet kommer att utgöra grund för arbetet med ständiga förbättringar. Sammantaget är omdömet mycket gott. Styrelsens arbete får i genomsnitt 4,6 i betyg på en 5-gradig skala, och VD:s arbete får genomsnittsbetyget 4,8. I årets enkät får arbetsklimatet i styrelsen samt förtroende och respekt mellan ledamöterna högst betyg i utvärderingen av styrelsens arbete (4,9) tätt följt av styrelsens samarbete med VD (4,8). Företagets verksamhetsutveckling får högst betyg i utvärdering av VD (4,8) tillsammans med styrelsematerialets kvalitet/kvantitet (4,8), företagets anseende i omvärlden (4,6) och måluppfyllelse (4,6). I utvärderingen av styrelsens arbete får frågan om tillräcklig tid läggs på att diskutera framtidsfrågor och strategi lägst betyg

(4,0) och i utvärderingen av VD får samarbete och dialog med ägarna lägst betyg (4,5). Båda områdena har emellertid ett högre betyg i år än i föregående års utvärdering.

STYRELSEARBETE

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid tolv tillfällen under 2020. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 90 procent. Utöver lagar och förordningar styrs styrelsens arbete av en fastställd arbetsordning. Arbetsordningen innehåller bland annat arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör, instruktion för boksluts- och verksamhetsrapportering samt riktlinjer för hur styrelsemötena ska bedrivas. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och fem suppleanter. Därtill har arbetstagarna utsett två representanter med två suppleanter för dessa, som alla har närvaro- och yttranderätt vid styrelsemötena. Sekreterare vid styrelsesammanträdena har VD-sekreteraren varit. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Gävle.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för att bolagets interna kontroll planeras, genomförs och följs upp. En väl fungerande intern kontroll säkerställer tillförlitlighet i finansiell rapportering och ändamålsenlig och effektiv verksamhet samt efterlevnad till lagar, förordningar och interna regelverk. Bolagets interna kontroll är utformad enligt COSO-modellen som sammanfattningsvis går ut på att inom ramarna för den definierade kontrollmiljön, planera och genomföra relevanta och verkningsfulla kontrollaktiviteter med ambitionen att reducera riskexponering. Effektiva processer för kommunikation och informationsspridning samt uppföljning är andra viktiga element i modellen.

Under ledning av extern expertis utvärderades bolagets interna kontroll senast 2019. Inga brister eller avvikelser noterades vid utvärderingen. Förbättringspotential noterades inom områdena organisationsstruktur, informationshantering och kommunikation vilka bolaget har arbetat vidare med att utveckla under 2020. Lednings-

M

Redaktör



gruppen har i övrigt funnit att bolagets interna kontroll har fungerat på avsett vis under 2020. Den interna kontrollens innehåll och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

Bolagets interna kontroll granskas av auktoriserade revisorer, lekmannarevisorer samt bolagets egna internrevisorer.

RISKHANTERING

Med utgångspunkt tagen i de fyra verksamhetsperspektiven, med tillhörande övergripande mål samt områdena omvärld, finansiell rapportering och regelfafterlevnad har riskscenarion valts ut relaterade till risk för att övergripande mål inte kan infrias. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och där riskexponeringen bedömts som väsentlig har åtgärder som syftar till att reducera riskexponeringen valts. Uppföljning kring om riskresponsåtgärder givit avsedd verkan har skett vid tre tillfällen under året. Riskresponsåtgärdernas effekt och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

KOMMUNIKATION MED REVISORER OCH LEKMANNAREVISORER

Kommunfullmäktige i Gävle har utsett sju lekmannarevisorer i bolaget. Till auktoriserade revisorer har kommunfullmäktige utsett KPMG AB.

Ordförande i bolaget har tillsammans med bolagsledningen årligen två till tre möten med valda revisorer. Vid dessa möten återskriver revisorerna noteringar från genomförda granskningar. Bolagsledningen ges också tillfälle att stämma av väsentliga frågeställningar inför årsbokslutet.

ÄRENDEN SOM BOLAGEN ÖVERLÄMNAR TILL KOMMUNEN

Bolaget har under verksamhetsåret 2020 inte överlämnat något ärende till kommunfullmäktige för yttrande.

EKONOMISKA
SAMMAN-
STÄLLNINGAR



Handwritten signature in blue ink.

Ekonomiska sammanställningar

Resultaträkning

Tkr	Not	2020	2019
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	2, 3	1 108 041	1 074 845
Aktiverat arbete för egen räkning		7 658	5 384
Övriga rörelseintäkter	4	6 893	4 588
Summa rörelsens intäkter		1 122 592	1 084 817
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	5, 6	-575 674	-611 159
Personalkostnader	6, 7	-153 839	-156 950
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-183 368	-176 424
Summa rörelsens kostnader		-912 882	-944 533
Rörelseresultat		209 710	140 285
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		918	793
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-76 420	-48 654
Summa resultat från finansiella poster		-75 500	-47 857
Resultat efter finansiella poster		134 210	92 428
BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER			
Bokslutsdispositioner	10	-11 250	-14 844
Skatt på årets resultat	11	-15 427	-25 213
Årets resultat		107 533	52 370

Balansräkning

TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Nyttjanderätt P-hus	12	32 123	18 211
Summa immateriella anläggningstillgångar		32 123	18 211
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	2 238	1 812
Förvaltningsfastigheter inkl mark	14, 15	4 710 158	4 754 607
Inventarier	16	16 410	17 756
Pågående ny-, till- och ombyggnader	17	511 097	277 967
Summa materiella anläggningstillgångar		5 239 903	5 052 142
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	711	711
Summa finansiella anläggningstillgångar		711	711
Summa anläggningstillgångar		5 272 737	5 071 064
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 616	2 602
Fordringar hos Gävle kommun		61 496	145
Fordringar hos koncernföretag		0	289
Övriga kortfristiga fordringar		3 671	7 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 427	3 648
Summa kortfristiga fordringar		73 210	14 508
Kassa och bank		562	400
Summa omsättningstillgångar		73 772	14 908
SUMMA TILLGÅNGAR		5 346 509	5 085 972

W

HTJ

Balansräkning

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20, 22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		312 000	312 000
Reservfond		80 000	80 000
Uppskrivningsfond	21	34 525	35 792
Summa bundet eget kapital		426 525	427 792
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 696 182	1 658 545
Årets resultat		107 533	52 370
Summa fritt eget kapital		1 803 715	1 710 915
Summa eget kapital		2 230 240	2 138 707
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	23	45 650	34 700
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	24	56 446	48 492
Summa avsättningar		56 446	48 492
Långfristiga skulder	25, 26		
Skulder till Gävle kommun		1 800 000	2 200 000
Summa långfristiga skulder		1 800 000	2 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32 037	62 126
Koncernkredit Gävle kommun		0	51 838
Skulder till Gävle kommun		963 815	322 979
Skulder till koncernföretag		30 784	45 105
Aktuella skatteskulder		7 832	4 225
Övriga kortfristiga skulder		118 078	120 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	61 627	57 702
Summa kortfristiga skulder		1 214 173	664 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 346 509	5 085 972

Förändringar eget kapital

TKR	Not	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2019-01-01		312 000	80 000	37 059	1 677 578	2 106 637
Förändring uppskrivningsfond				-1 267	1 267	0
Utdelning enligt stämmobeslut					-20 300	-20 300
Årets resultat					52 370	52 370
Eget kapital 2019-12-31		312 000	80 000	35 792	1 710 915	2 138 707
Förändring uppskrivningsfond				-1 267	1 267	0
Utdelning enligt stämmobeslut					-16 000	-16 000
Årets resultat					107 533	107 533
Eget kapital 2020-12-31		312 000	80 000	34 525	1 803 715	2 230 240

Ovillkorat aktieägartillskott erhöles under 2014 med 108 400 tkr.

Kassaflödesanalys

TÅR	Not	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		209 710	140 284
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	28	181 304	173 382
		391 014	313 666
Erhållen ränta		918	793
Erlagd ränta		-76 420	-48 654
Betald skatt		-3 867	1 638
Resultat från övriga värdepapper		2	4
Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring		311 647	267 447
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-58 259	-3 918
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		-103 806	-282 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten		149 582	-18 488
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-14 681	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-395 543	-317 814
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		27 248	2 865
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		0	40
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-382 976	-314 909
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		950 000	700 000
Amortering av lån		-700 000	-350 000
Mottagna(+)/lämnade(-) koncernbidrag		-4 444	3 900
Utdelning enligt stämmobeslut		-16 000	-20 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		233 556	333 600
ÅRETS KASSAFLÖDE		162	203
Likvida medel vid årets början		400	197
Likvida medel vid årets slut	29	562	399

NOTER



Handwritten signature in blue ink.

Noter

Not I. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

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

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Intäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning.

Utdelning

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har säkerställts.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Markanläggningar	20 år
Bredbandsinvesteringar	15 år
Inventarier	3–10 år

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts vara mellan 40 – 80 år.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	80 år
Installationer	50 år
Yttre skal	40 år
Badrum	40 år
Övrigt	50 år

Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikation på att en tillgångsvärde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag för anskaffning av materiella anläggnings-tillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Fastighetsvärden

Bolagets fastighetsbestånd har värderats internt efter en kassaflödesmodell med utgångspunkt från gällande hyror, vakanser och räntebidrag.

Årliga betalningsnetton har beräknats varefter restvärdet och de årliga betalningsnettona nuvärdesberäknats enligt en kalkylränta och direktavkastningskrav som varierat mellan 3,90 – 5,65 procent.

Leasing

Alla leasingavtal, både intäkter och kostnader, har klassificerats som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde vilket motsvarar instrumentets verkliga värde.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde och tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester samt betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning. Inom bolaget finns såväl avgiftsbestämda pensionplaner som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda pensionplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. I förmånsbestämda pensionplaner utgår ersättning till anställda och före detta anställda baserat på lön vid pensioneringstidpunkten och antalet tjänsteår. Bolaget bär risken för att de utfästa ersättningsarna utbetalas.

Eventualförpliktelse

Eventualförpliktelser avser åtaganden som inte redovisas som skuld eller avsättning på grund av att det antingen inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att det inte kan göras en tillräckligt tillförlitlig uppskattning av beloppet.

Definitioner nyckeltal

Avkastning på eget kapital – Resultat efter finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus 78,6 procent av obeskattade reserver.

Avkastning på totalt kapital – Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet – Eget kapital plus 78,6 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning.

Direktavkastning – Driftnetto i relation till fastighetsvärdet. Fastighetsvärdet beräknas utifrån bedömt genomsnittligt marknadsvärde med avdrag för eftersatt underhåll och skatt på övervärde.

Driftnetto – Rörelsensintäkter minus kostnader för drift, underhåll, administration och fastighetsskatt.

Not 2. Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
I nettoomsättningen ingår intäkter från uthyrningsverksamheten:		
Objekt		
Bostäder	939 847	908 286
Lokaler	138 902	138 157
Bilplatser	23 541	22 950
Övrigt	354	470
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-10 100	-6 653
Lokaler	-4 963	-3 764
Bilplatser	-2 646	-2 673
Avgår hyresrabatter	-4 584	-3 697
Summa	1 080 351	1 053 076
I nettoomsättningen ingår även intäkter från:		
Tillvalsavgifter	7 785	7 370
Uthyrning kabel-TV- och bredbandsnätet	11 663	7 325
Ersättningar för skador	5 569	4 310
Övrigt	2 673	2 764
Summa	27 690	21 769
Summa nettoomsättning	1 108 041	1 074 845

Not 3. Operationella leasingavtal

	2020	2019
Nominella värdet av framtida minimileasing-avgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder och bilplatser	954 333	950 919
Förfaller till betalning inom ett år, lokaler	42 249	4 051
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år, lokaler	114 930	31 627
Förfaller till betalning senare än fem år, lokaler	624 289	627 620
Summa	1 735 801	1 614 217

Av totala antalet lokaler, 1930 st (1 119) hyrs 48 st (44) av Gävle kommun. Av totala hyresintäkterna för lokaler om 128,9 mkr (140,3) ingår Gävle kommun med 87,6 mkr (87,3).

Not 4. Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättningar för skador	451	98
Kommunala och statliga bidrag	1 539	581
Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	3 629	2 610
Övrigt	1 274	1 299
Summa	6 893	4 588

Not 5. Ersättning till revisorerna

	2020	2019
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	164	257
Summa	164	257
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	138	151
Summa	138	151
Summa	302	408

Not 6. Rörelsens kostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städning	88 141	109 552
Reparationer	91 969	98 303
Underhåll	115 554	147 266
Fastighetsel	25 332	24 156
Uppvärmning	108 033	116 039
Vatten	41 242	34 071
Renhållning	29 836	27 153
Övriga driftskostnader	53 769	42 798
Fastighetsskatt	29 533	29 307
Fastighetsanknuten administration	128 341	124 858
Central administration	16 199	14 589
Övrigt	1 565	12
Summa	729 513	768 104

Hyresgästerna har genom hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll möjlighet att påverka underhållet avseende målning, tapetsering, golv samt vitvaror. Om erbjudna åtgärder ej beställes av hyresgästen lämnas en hyresrabatt som framräknas efter åtgärdens pris och intervall under den tid hyresgästen avstår från berättigat underhåll. Det sammanlagda värdet av de underhållsåtgärder hyresgästerna är berättigade till uppgår till cirka 316 mkr (310) varav 60 mkr beräknas förbrukas under 2021.

Handwritten signature

Handwritten signature

Not 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda Moderbolaget		
Kvinnor	70	73
Män	148	157
Totalt	218	230

Löner och andra ersättningar

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 041	3 569
Löner och ersättningar till övriga anställda	90 137	89 425
Totalt	93 178	92 994

Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 005	29 425
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	403	388
Pensionskostnader för övriga anställda	7 857	8 098
Totalt	36 265	37 911

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	129 443	130 905
--	----------------	----------------

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	1
Män	6	6
Totalt	7	7

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	3	4
Män	5	5
Totalt	8	9

För VD gäller vid uppsägning från företagets sida, 12 månaders uppsägningstid med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. Vid uppsägning från VD gäller, 6 månaders uppsägningstid med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. Pensionsrätt enligt övriga tjänstemän i bolaget.

Not 8. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2020	2019
Utdelningar	2	4
Summa	2	4

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader	-76 419	-48 654
Övriga finansiella kostnader	-1	0
Summa	-76 420	-48 654

Not 10. Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond	-11 500	-8 000
Lämnade koncernbidrag	-300	-4 444
Skilnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning på maskiner och inventarier	550	-6 400
Summa	-11 250	-14 844

Not 11. Skatt på årets resultat

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-7 474	-5 320
Uppskjuten skatt	-7 953	-19 893
Redovisad effektiv skatt	-15 427	-25 213

Belopp i tkr	Procent 2020	Belopp 2020	Procent 2019	Belopp 2019
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		122 960		77 583
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-26 313	21,4	-16 603
Ej avdragsgilla kostnader	9,1	-11 210	29,1	-22 606
Ej skattepliktiga intäkter	-17,9	22 127	-18,0	14 018
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0	-30	0,0	-22
Skatt på årets resultat	12,6	-15 427	32,5	-25 213

Not 12. Nyttjanderätt P-hus

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	19 238	19 237
Inköp	14 681	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 919	19 237
Ingående avskrivningar	-1 026	-257
Årets avskrivningar	-770	-770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 796	-1 026
Utgående restvärde enligt plan	32 123	18 211

Not 13. Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	13 700	13 700
Omklassificeringar	554	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 254	13 700
Ingående avskrivningar	-10 347	-10 113
Årets avskrivningar	-236	-233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 583	-10 346
Ingående nedskrivningar byggnader	-1 542	-1 651
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	109	109
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 433	-1 542
Utgående restvärde byggnader enligt plan	2 238	1 812
Bokfört värde byggnader	2 108	1 682
Bokfört värde mark	130	130
Summa	2 238	1 812

Not 14. Förvaltningsfastigheter inkl mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	7 586 761	6 904 521
Inköp	27 119	0
Försäljningar/utrangeringar	-3 147	-335
Omklassificeringar	107 469	682 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 718 202	7 586 761
Ingående avskrivningar	-2 819 698	-2 660 838
Försäljningar/utrangeringar	1 466	134
Årets avskrivningar	-164 965	-158 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 983 196	-2 819 698
Ingående uppskrivningar	284 239	297 373
Återförd uppskrivning	-14 083	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-12 831	-13 133
Utgående ackumulerade uppskrivningar	257 325	284 239
Ingående nedskrivningar	-296 696	-311 251
Försäljningar/utrangeringar	9	18
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	14 514	14 548
Återförda nedskrivningar	0	-11
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-282 173	-296 696
Utgående restvärde byggnader enligt plan	4 710 158	4 754 607
Bokfört värde byggnader	4 329 214	4 399 314
Bokfört värde mark	380 944	355 293
Summa	4 710 158	4 754 607

Not 15. Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2020	2019
Akkumulerade verkliga värden		
Vid årets början	9 144 794	8 982 000
Vid årets slut	10 383 210	9 144 794

Värdet på en fastighet kan bestämmas på flera olika sätt. Bolaget har valt att beräkna ett avkastningsvärde.

Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet.

En femårskalkyl har gjorts med år 2021 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Det totala nedskrivningsbehovet för AB Gavlegårdarna 2020 uppgår till 14 083 tkr (0 tkr) därav har en återföring av en tidigare uppskrivning gjorts avseende Söder 10:6, 85:5.

Not 16. Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	73 032	73 239
Inköp	5 005	4 427
Försäljningar och utrangeringar	-1 424	-4 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 613	73 032
Ingående avskrivningar	-55 277	-51 886
Försäljningar och utrangeringar	1 424	4 556
Avskrivningar	-6 351	-7 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 204	-55 277
Utgående restvärde enligt plan	16 410	17 756

Not 17. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Ingående nedlagda kostnader	277 967	657 155
Under året nedlagda kostnader	364 665	303 386
Under året genomförda omklassificeringar	-131 535	-682 574
Utgående nedlagda kostnader	511 097	277 967

Not 18. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	711	751
Årets förändring	0	-40
Utgående anskaffningsvärde	711	711

Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Förutbetalda hyror	1 113	1 052
Övriga poster	2 314	2 596
Summa	3 427	3 648

Not 20. Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 31 200 st aktier med kvotvärde 10 000 kr.

Not 21. Uppskrivningsfond

	2020	2019
Ingående saldo	-35 792	-37 059
Belopp som tagits i anspråk under året	1 267	1 267
Utgående saldo	-34 525	-35 792

Not 22. Resultatdisposition

	2020
Förslag till resultatdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserat resultat	1 696 182
årets resultat	107 533
Summa	1 803 715
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 512,82 kr per aktie	16 000
i ny räkning överföres	1 787 715
Summa	1 803 715

Not 23. Obeskattade reserver

	2020	2019
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	5 850	6 400
Periodiseringsfond 2015	10 300	10 300
Periodiseringsfond 2016	6 000	6 000
Periodiseringsfond 2017	4 000	4 000
Periodiseringsfond 2019	8 000	8 000
Periodiseringsfond 2020	11 500	0
Summa	45 650	34 700

Not 24. Uppskjuten skatt

Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	Skatte-mässigt värde	Temporär skillnad
2019			
Byggnader och förvaltningsfastigheter	4 278 724	4 029 708	-249 016
Markanläggningar	122 272	123 942	1 670
Underhåll och bostadslånepost		11 718	11 718
Övrigt		221	221
Total	4 400 996	4 165 589	-235 407

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 tkr och andra outnyttjade skatteavdrag uppgår till 0 tkr.

Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	Skatte-mässigt värde	Temporär skillnad
2020			
Byggnader och förvaltningsfastigheter	4 223 997	3 938 301	-285 696
Markanläggningar	107 325	108 894	1 569
Underhåll och bostadslånepost		10 120	10 120
Övrigt		0	0
Total	4 331 322	4 057 315	-274 007

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 tkr och andra outnyttjade skatteavdrag uppgår till 0 tkr.

	2020	2019
Uppskjutna skatteskulder		
Byggnader och förvaltningsfastigheter	-58 853	-51 297
Summa uppskjutna skatteskulder	-58 853	-51 297

Uppskjutna skattefordringar		
Markanläggningar	323	344
Underhålls- och bostadslånepost	2 084	2 414
Övrigt	0	47
Summa uppskjutna skattefordringar	2 407	2 805

Uppskjuten skattefordran(+)/ skatteskuld(-), netto	-56 446	-48 492
---	----------------	----------------

Not 25. Långfristiga skulder

	2020	2019
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	100 000
Skulder till Gävle kommun	1 800 000	2 200 000
Summa	1 800 000	2 300 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen		
Skulder till Gävle kommun	950 000	1 600 000
Summa	950 000	1 600 000
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till Gävle kommun	850 000	700 000
Summa	850 000	700 000

Bolagets totala räntebärande skuld är 2 850 000 tkr varav 1 050 000 tkr förfaller inom 12 månader och 1 800 000 tkr förfaller 2022 och senare. Av den totala räntebärande skulden är 100 000 tkr SEB kreditgivare, resterande del av skulden är Gävle kommun kreditgivare.

Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är per den sista december 2020 2,5 år och den genomsnittliga räntan 1,08 procent.

Ränterisken (den ökade räntekostnaden bolaget får de närmaste 12 månaderna om marknadsräntan ökar med 1 procent-enhet) är per den sista december 2020 11 600 tkr.

Not 26. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020	2019
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	119 486	119 486
Summa	119 486	119 486
Eventalförpliktelser		
Fastigo	1 906	1 764
Summa	1 906	1 764

Avser garantibelopp gentemot Fastigo och ska ses som ett borgensåtagande.

Not 27. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Upplupna räntekostnader	20	9
Upplupna löner, semesterlöner och komptid	12 663	9 946
Upplupna sociala avgifter	3 126	3 118
Upplupen löneskatt	0	56
Förutbetalda hyresintäkter	44 993	41 591
Övriga poster	825	2 982
Summa	61 627	57 702

Not 28. Poster som ej ingår i kassaflödet

	2020	2019
Avskrivningar och utrangeringar	169 285	166 424
Nedskrivningar	14 083	10 000
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-2 064	-2 610
Övrigt		-432
Summa	181 304	173 382

Not 29. Likvida medel

	2020	2019
Banktillgodohavande	562	400
Summa	562	400

Not 30. Transaktioner med koncernföretag

	2020	2019
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	28,8%	20,5%
Försäljning	0,1%	1,5%
Fordringar och skulder mellan koncernföretag		
Kortfristiga skulder	20%	20%

Moderbolag

Moderbolag som upprättar koncernredovisning är Gävle Stadshus AB, organisationsnummer 556507-1700, med säte i Gävle kommun.

Not 31. Händelser efter balansdagen

Under 2021 har Covid-19 pandemin påverkat stora delar av samhället, dock har pandemin endast haft en begränsad effekt för företaget men det kan inte uteslutas att om pandemin fortsätter en längre tid att detta kommer att ge konsekvenser för företaget.

Nyckeltal och nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %	5,9	4,3	26,0	6,1	5,5
Avkastning på totalt kapital, %	4,0	2,8	2,1	3,4	3,3
Soliditet, %	44,4	42,6	42,9	34,9	35,7
Direktavkastning, %	4,5	3,9	3,7	4,3	4,6
Hyror netto, kr/m ²	1 017	991	977	957	936
Ekonomisk vakansgrad, %	2,0	1,6	1,5	1,4	1,4
Driftkostnader, kr/m ²	569	579	590	520	508
Underhållskostnader, kr/m ²	109	139	149	159	152
Fastighetsskatt, kr/m ²	28	28	24	23	22
Sjukfrånvaro, %	4,3	3,8	4,2	3,9	4,1

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus 78,6 procent av obeskattade reserver.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomsättning.

Soliditet

Eget kapital plus 78,6 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomsättning.

Direktavkastning

Driftnetto i relation till fastighetsvärdet. Fastighetsvärdet beräknas utifrån bedömt genomsnittligt marknadsvärde med avdrag för eftersatt underhåll och skatt på övervärde.

Driftnetto

Nettoomsättning minus kostnader för drift, underhåll, administration och fastighets-skatt.

Femårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, mkr	1 122,6	1 084,8	1 072,9	1 078,3	1 050,4
Balansomslutning, mkr	5 346,5	5 086,0	4 944,8	4 744,7	4 428,5
Antal tillsvidareanställda	209	208	203	186	185
Lägenheter, antal	14 064	14 036	13 769	14 456	14 394
Lägenheter, m ²	913 217	911 765	896 236	943 744	940 421
Lokaler, antal	1 120	1 119	1 102	1 158	1 158
Lokaler, m ²	149 042	150 552	149 445	150 327	155 868
Bilplatser, antal	4 642	4 814	4 743	5 019	4 996
Hyra lägenheter (brutto), kr/m ²	1 029	1 028	987	958	942
Hyreshöjning lägenheter, %	2,0	2,2	1,1	0,8	0,5
Hysesintäkter, mkr	1 102,6	1 067,4	1 037,2	1 061,6	1 040,3
Vakanser, mkr	17,7	10,7	11,6	11,3	12,1
Rabatter, mkr	4,6	3,7	4,3	3,3	2,5
Hysesintäkter netto, mkr	1 080,4	1 053,1	1 021,3	1 047,0	1 025,7
Driftnetto, mkr	394,6	316,7	268,1	318,0	318,4
Rörelseresultat, mkr	209,7	140,3	102,3	153,8	145,3
Räntekostnader, mkr	76,4	48,7	49,8	55,0	60,0
Resultat från andelar i dotterbolag, mkr	-	-	438,5	-	-
Finansnetto, mkr	75,5	47,9	-389,5	54,4	59,2
Resultat efter finansiella poster, mkr	134,2	92,4	491,7	99,3	86,1
Investeringar, mkr	410,2	318,0 ¹	535,4	474,4	417,9
Marknadsvärde fastigheter, mkr	10 383,2	9 144,8	8 982,0	8 780,0	8 299,0
Omflyttningar lägenheter, %	15,1	14,9	13,8	15,0	14,1

1) inkl invest stöd 92 mkr

Handwritten signature

Handwritten signature

Styrelsen och revisorers undertecknande

Gävle, den 9 april 2021



Per-Åke Fredriksson,
Ordförande



Torgny Jakobsson



Petri Ekorre



Johanna Grundström



Richard Carlsson



Daniel Englund



Anders Aldén



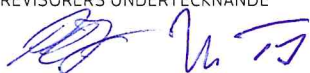
Cathrine Holgersson,
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 april 2021

KPMG AB



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor



Styrelsen



Övre raden från vänster

Solveig Nilsson Osséen, *suppleant*
Torgny Jakobsson, *1:e vice ordförande*
Maria Andersson, *suppleant*
Karin Hedberg, *suppleant*
Johan Hedlund, *suppleant*

Mellersta raden från vänster

Johanna Grundström, *ledamot*
David Berggren, *suppleant*
Daniel Englund, *ledamot*
Markus Andersson, *personalrepresentant*

Nedre raden från vänster

Cathrine Holgersson, *vd*
Per-Åke Fredriksson, *ordförande*
Petri Ekorre, *2:e vice ordförande*
Fredrik Hallqvist, *personalrepresentant*

Saknas på bilden

Richard Carlsson, *ledamot*
Anders Aldén, *ledamot*



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Gavlegårdarna, org. nr 556487-5937

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Gavlegårdarna för år 2018 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 12–17. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6–40 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Gavlegårdarnas finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 12–17.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens övriga delar, och bolagsstyrningsrapporten är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Gavlegårdarna enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 12–17. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är

oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

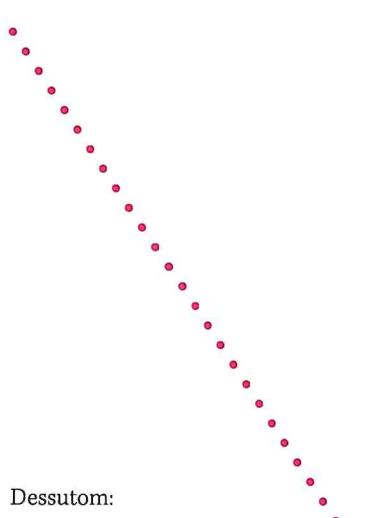
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning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

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

Revisorns ansvar

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

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



Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Gavlegårdarna för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Gavlegårdarna enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och

väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 12–17 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Gävle den XX april 2021

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport

Lekmannarevisorerna i AB Gavlegårdarna
Till bolagsstämman i AB Gavlegårdarna Org.nr: 556487-5937

Vi, av kommunfullmäktige i Gävle kommun utsedda lekman-
narevisorer, har granskat AB Gavlegårdarnas verksamhet.

I vårt arbete har vi anlitat sakkunniga från Gävle kommuns
revisionskontor. Samplanering har skett med bolagets auktori-
serade revisor.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs
enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt
de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet
och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits
enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och
föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och
kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet
och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolags-
ordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

*KPMG har på uppdrag av lekmannarevisorerna utfört
en granskning av den interna kontrollen avseende inköps-
och utbetalningsprocessen gällande bl.a. samarbetsavtal.
Det som har konstaterats är att det fanns betydande brister
i den interna kontrollen i denna process. Bolaget har dock
upprättat en ny rutin för samarbetsavtal som trädde i kraft
2018-12-21 för att säkerställa att avtal hanteras korrekt och
att återrapportering görs framgent. Styrelsen har tagit del
av KPMG:s granskningsrapport.*

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har
skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt
tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll, bortsett från
ovanstående, har varit tillräcklig.

Gävle, den XX april 2021

Mattias Broström

Mimmi Edin

Björn Frankson

Tage Gardfjell

Erik Olsson

Arne Øvrelid

KOMMUNREVISIONEN
Gävle kommun, 801 84 GÄVLE,
Besöksadress Drottninggatan 22
Telefon 026-17 80 00 (vx), Fax 026-18 43 87
kommunrevisionen@gavle.se

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Gavlegårdarna, org. nr 556487-5937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Gavlegårdarna för år 2020 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 14-21.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Gavlegårdarnas finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 14-21.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens övriga delar, och bolagsstyrningsrapporten är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Gavlegårdarna enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 14-21.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma

granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland

de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Gavlegårdarna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Gavlegårdarna enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 14-21 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.





Övrig upplysning

Bolaget har under räkenskapsåret gjort en värdeöverföring till Gävle kommun i strid med Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bolag. Värdeöverföringen avser överlåtelse av mark utan vederlag. Överlåtelsen bedöms dock inte vara av väsentlig betydelse för bolagets resultat och ställning.

Falun den 27 april 2021

KPMG AB


Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor



GAVLEGÅRDARNA

AB Gavlegårdarna
Box 456, 801 06 Gävle
Besöksadress: Utanvindsvägen 1, Gävle
Telefon: 026-17 27 00
info@gavlegardarna.se | www.gavlegardarna.se

Handwritten signature