

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Gavlefastigheter Gävle kommun AB**  
556009-9581

Räkenskapsåret  
2020-01-01 - 2020-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	21
Balansräkning koncern	22
Kassaflödesanalys koncern	25
Resultaträkning	26
Balansräkning	27
Kassaflödesanalys	30
Noter	31
Underskrifter	56

Styrelsen och verkställande direktören för Gavlefastigheter Gävle kommun AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

Gavlefastigheter Gävle kommun AB, med säte i Gävle kommun, är ett helägt dotterbolag till Gävle Stadshus AB med organisationsnummer 556507-1700 som i sin tur är helägt dotterbolag till Gävle kommun med organisationsnummer 212000-2338.

I koncernen ingår moderbolaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB samt det helägda dotterbolaget Gavlia AB som i sin tur äger samtliga aktier i bolagen Gavle Drift & Service AB. Koncernen går under samlingsnamnet Gavlia-koncernen.

### Verksamhet

Gavlefastigheter Gävle kommun AB och dess dotterbolag ska tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter samt underlätta och medverka till ny- och ometableringar av små och medelstora företag. Vidare skall koncernen tillhandahålla tjänster inom markentreprenader, barmarksunderhåll, snöröjning samt parkunderhåll.

### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Gavlefastigheter i Gävle kommun AB totala intäkter uppgår till 590,6 mkr (591,5 mkr) varav hyresintäkterna motsvarar 553,6 mkr (555,2 mkr). Den kommunala verksamhetens intäkter uppgår till 92 % av den totala omsättningen. Bolagets ekonomiska resultat är i nivå med förväntan i ägardirektivet.

Gavlefastigheter Gävle kommun AB äger 470 982 kvm fördelat på totalt 215 objekt. Utöver detta förvaltar Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB, 49 900 kvm på uppdrag av Gävle kommun. Inhyrda lokaler uppgår till 58 207 kvm.

Bolagets fastigheter i form av anläggningstillgångar har ett redovisat värde på 3 665,8 mkr per 31 december (3 496,7 mkr). Gavlefastigheters huvudsakliga fastigheter är förskolor, grundskolor, gymnasieskolor, kultur- och fritidsanläggningar samt kontorsfastigheter inom Gävle kommun. Bolaget skall förvalta och förädla fastighetsbeståndet för att säkerställa att det bevaras och att dess värde utvecklas. Vidare arbetar man fortlöpande med underhåll och utveckling och tillser att fastigheterna är av nytta för verksamheterna på både lång såväl som kort sikt.

Under verksamhetsåret har Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB genomfört en nedskrivning av fastigheten Söder 14:5 på 22,8 mkr. Detta med anledning av att kommunfullmäktige i Gävle har beslutat att bygga ett nytt Kultur-och Bildningscenter.

Inom fastighetsbranschen är tillgången till rätt kompetens relativt god. Konkurrensen om vissa yrkesgrupper är dock stor, exempelvis byggprojektledare. Gavlefastigheters målsättning är att vara en attraktiv, jämställd och utvecklande arbetsgivare där ambitiösa och kompetenta medarbetare vill växa och stanna över tid. Bolagets värdegrundsord är engagemang, respekt, ansvar och gemenskap. Värdegrunden är vägledande för bolagets verksamhet och utgör en plattform för hur bolagets medarbetare agerar såväl

M

internt som externt. Årets resultat i medarbetarundersökningen påvisar ett fortsatt högt resultat och ett förbättrat totalindex vilket är glädjande. Bolaget har vid årets slut 52 tillsvidareanställda medarbetare och 7 visstidsanställda.

Bolaget har under året förvärvat Valbo ishall från Gävle kommun. Detta har gjorts genom en fastighetsreglering där delar av fastigheterna Häcklinge 5:20 och Häcklinge 5:21 har överförts till Häcklinge 5:183 som bolaget äger sedan tidigare. Bolaget har även förvärvat mark Hemlingby 52:11, för nybyggnation av Hemlingborg.

När Gävle kommun växer är vi med och bidrar med mer fler platser i skolor och förskolor, både vad gäller utbyggnad av befintliga fastigheter såväl som nyproduktion. Under året har Gavlefastigheter Gävle kommun AB genomfört investeringar som uppgår till 371,3 mkr (451,4 mkr) och några av de projekt som färdigställts under året är:

Solängsskolan har genomgått en omfattande teknisk rust och anpassats för verksamheten för att skapa ändamålsenliga skollokaler. Skolan har idag grundskola för åk F-6, grundsärskola och träningsskola. Fastigheten har restaurerats både invändigt och utvändigt och även skolgården har gjorts om. Ombyggnationerna skedde i etapper och man har försökt att bevara så mycket som möjligt av den anrika miljön och dess befintliga material. Vidare har bulleråtgärder ut mot Parkvägen vidtagits samt säkerhetsåtgärder vad gäller hämta-och lämnazoner.

Nynässkolan har fått en tillbyggnad med nya skollokaler för att få plats med fler elever i årskurs 7-9. Vidare har en ny entré byggts och skolgården har anpassats till de äldre elever som går på skolan. Åtgärder och anpassningar på den befintliga skolbyggnaden har också utförts och lokalerna beräknas vara helt färdigställda i början på år 2021.

Almgårdens förskola - våren 2019 revs den gamla förskolebyggnaden för att ge plats till en ny större förskola och tomten utökades för att skapa en tillräckligt stor friyta. Hösten 2020 stod den nya byggnaden och förskolegården färdig och kunde tas i bruk av verksamheten. Gestaltningmässigt har den nya förskolan utformats för att på ett bra sätt harmonisera med Gavlegårdarnas fastigheter i den närliggande miljön.

Nybyggnation Hemlingborg- under året har bolaget förvärvat mark i Hemlingby och i december år 2020 togs det första spadtaget för projekt Hemlingborg i södra Hemlingby. Det är ett av Gävle kommuns största investeringar och en ny förskola, skola och idrottshall ska byggas. En 3D-fastighetsbildning sker på fastigheten tillsammans med AB Gavlegårdarna då de parallellt bygger ett nytt omvårdnadsboende på fastigheten. Byggprojektet sker i samverkan mellan Gavlefastigheter AB och AB Gavlegårdarna och ett samarbete sker även mellan verksamheterna för att kunna utnyttja de invändiga och utvändiga ytorna på effektivaste sätt. Ett Sverigeunikt projekt som blir intressant att följa ur ett driftperspektiv samt hur det framtida samarbetet mellan de olika verksamheterna kommer att utvecklas.

I bolagets uppdrag ingår det att se till att verksamheten bidrar till ett hållbart samhälle för framtiden. Bolaget har integrerat de mål som finns i det av Gävle Kommunfullmäktige beslutade Miljöstrategiska programmet i det egna miljöarbetet. Under år 2020 hade Gavlia-koncernen 14 miljö-och energimål. Sju av dessa mål uppfylldes under året och de primära åtgärderna i bolagets fastigheter har varit klimatanpassningar, hållbarhet och att begränsa energianvändningen. Under året har Gavlefastigheter fått Gavlehovshallen verifierad och certifierad enligt Miljöbyggnad nivå silver. Bolaget har nu fyra certifierade byggnader enligt Miljöbyggnad silver som verifierats. Certifieringen innebär höga krav på energieffektivitet och på omsorgsfulla val gällande byggnadsmaterial och arbetsmetoder. Ett flertal pågående projekt befinner sig i olika skeden i miljöbyggnadsprocessen och arbetar mot preliminär certifiering eller verifiering.

Gavlefastigheter genomför årligen en NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) där hyresgästerna får besvara frågor om hur de upplever bland annat bemötande, kvalitet och information från bolaget. I årets undersökning har bolagets serviceindex sjunkit något men håller fortfarande en väldigt hög nivå. Bolaget arbetar aktivt med att hantera synpunkter från tidigare års undersökningar och arbetar kontinuerligt med att nå nya högre nivåer.

Gavlia-koncernen har genom Gavle Drift & Service AB i uppdrag av Gävle kommun att samordna och driva vinterväghållningen på allmän platsmark och gata. Tillsammans med flertalet underentreprenörer arbetar bolaget för att Gävle ska vara en framkomlig vinterstad. Avseende vinterväghållningen för kommunens platsmark, gator samt gång- och cykelvägar är nuvarande avtal förlängt till och med april 2021. I december beslutade Kommunfullmäktige i Gävle att avtalet gällande skötsel på allmän platsmark där även vinterväghållningen är inkluderad, ska återgå i Gävle kommuns egen regi inom ramen för Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet. En konsekvens av detta är att en verksamhetsövergång kommer att genomföras per den första maj år 2021 mellan Gavle Drift & Service AB och Gävle kommun.

Under verksamhetsåret har likvidation av dotterbolaget Gävle Flygplats AB avslutats.

Gavlia-koncernens ambition under den pågående pandemin är att hålla verksamheter och projekt igång med så få störningar som möjligt. Restriktioner och rekommendationer från myndigheterna och Gävle kommun, gällande hur smittspridningen skall hanteras, följs inom organisationen. Stort fokus har lagts på att skydda våra anställda och flera medarbetare arbetar på distans där verksamheten så tillåter. Syftet är att skapa bättre utrymme i lokalerna för de medarbetare som måste utföra sina arbetsuppgifter på arbetsplatsen. Uppmaning till social distansering, indragna tjänsteresor och striktare sanitetsstandarder är åtgärder som satts in för att minska risken för smittspridning. Riskanalys och handlingsplan är framtagna i enlighet med Gävle kommuns direktiv. Koncernledningen har kontinuerligt avstämningsmöten för att stämna av statusen i verksamheterna och sätta in nödvändiga åtgärder.

Gavle Drift & Service AB har under året, på uppdrag av Länsstyrelsen, hanterat ett mellanlager av skyddsutrustning åt länets kommuner samt transporter av desamma. Gavlia-koncernen har även utfört transporthjälp av skyddsutrustning åt Gävle Kommuns sektor Vårdförvaltning.

Fastighetsförvaltningen och övriga verksamhetsgrenar har i stort fungerat väl och varit i full drift. Effekten av COVID-19 anses därför vara begränsad under verksamhetsåret 2020. Sjukfrånvaron har under året inte uppvisat högre procentuella tal än tidigare år. Den planerade investeringsverksamheten har inte påverkats i någon större omfattning vad gäller ökad frånvaro, tidsförskjutning, kostnadsökningar eller annat som inneburit att projekten inte har kunnat överlämnas i rätt tid till verksamheten.

Gavlefastigheter Gävle kommun AB har haft en nära dialog med hyresgästerna för att på ett affärsmässigt sätt stödja dessa under pandemin. Effekterna av extern påverkan som berört bolagets finansiella ställning är hyresrabatter motsvarande 4 mkr efter statlig ersättning enligt lokalhyresstödpaketet. Årets resultat har inte påverkats av ökade kostnader för kundförluster. Övriga generella stödåtgärder som erhållits från regeringen är minskade arbetsgivaravgifter och ersättning för sjuklön. Bolaget ser inte att pandemin har försvagat Gavlia-koncernens betalningsförmåga eller dess möjligheter att uppnå ägarens krav.

### **Förväntad framtida utveckling**

Fastighetsförvaltningen är kärnan i vår verksamhet. Bolaget kommer att fortsätta drivas på ett ansvarsfullt och hållbart sätt samt vara en proaktiv aktör som arbetar med hållbarhet ur sociala, miljömässiga och ekonomiska perspektiv. Ett naturligt led i vår verksamhet är att integrera de globala målen och de kommunövergripande målen i vår verksamhet.

Ett Gävle som växer kräver fler förskolor, grundskolor, gymnasieskolplatser samt fler

fritidsanläggningar. Gavlia-koncernen kommer att ha fortsatt tillväxt under de närmaste åren. Flera intressanta och betydelsefulla projekt kommer att färdigställas såsom nytt Kultur -och bildningscenter, ny och ombyggnation av Vasaskolans gymnasium, Allaktivitetshus i Bergby, Allaktivitetshus i Hedesunda, ny central högstadieskola samt ny fastighet för vuxenutbildningen.

Bolaget står inför utmaningen att hantera verksamhetsövergången som beslutades av Gävle kommunfullmäktige till följd av att avtalet avseende skötselentreprenad för allmän mark upphör per den sista april 2021 mellan Gavle Drift & Service AB och Gävle kommun. Verksamheten kommer fortsättningsvis att bedrivas inom ramen för Gävle kommuns Samhällsbyggnadsnämnd. Då verksamheten har ingått i Gavle Drift och Service AB:s verksamhet, som är ett ingående bolag i Gavlia-koncernen, kommer förändringen att påverka såväl omsättning, personal och entreprenadstyrka. Bolaget har goda förutsättningar att ta sig an de utmaningar som eventuellt kommer med verksamhetsövergången.

Digitalisering och artificiell intelligens (AI) ger möjligheter till uppkopplade fastigheter, ökad transparens och säkerhet. Bolaget kommer att öka takten med att digitalisera verksamheten, skapa verksamhetsmässiga synergieffekter och därigenom optimera koncernens bolag. Att fortsätta utvecklingen av en effektiv organisation med rätt kompetens där koncernen följer IT-utvecklingen är av stor betydelse för Gavlia-koncernen.

Byggnaderna står för en betydande del av utsläppen i samhället, både från befintlig bebyggelse och från byggprocessen vid nyproduktion. Fastighetsdrift och byggnationer är energikrävande verksamheter som förbrukar stora resurser. Ett förändrat klimat medför nya risker för våra fastigheter. Gavlia-koncernen skall verka för långsiktiga investeringar och satsningar för att klara framtidens klimat- och miljökrav genom optimering av driften i våra fastigheter, bibehålla 100% förnybar energi, minska avfall, öka återvinningen och återanvändning samt efterleva miljökraven. Gavlia-koncernen skall fortsätta arbeta med att planera och optimera underhållet och att arbeta med utveckling för att säkerställa och hålla fastighetsbeståndet i bra skick och se till att lokalerna fungerar för verksamheterna på såväl lång som kort sikt.

Bolaget skall vara kostnadseffektiva och utveckla en kultur av hög inre effektivitet och sparsamhet. Kundperspektivet skall bygga på långsiktighet där närhet, lyhördhet mot kunden och tydliga återkopplingar är en självklarhet.

Gavlefastigheter som arbetsplats ska värna och vara stolta över mångfald, behandla alla lika samt skapa stolta medarbetare som efterlever vår värdegrund. Chefs- och ledarskapet ska utvecklas och bolagets chefer skall våga leda och låta sina medarbetare växa.

Bolaget har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka Gavlia-koncernens framtida utveckling och de risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. En del Gavlia-koncernens verksamhet är att tillse så att vinterväghållningen på såväl våra skolor som på kommunens gator fungerar effektivt. Dessa arbeten definieras som kritiska för samhället och Gavlia-koncernen kommer att prioritera dessa aktiviteter om situationen med brist på resurser skulle uppstå.

Gavlia-koncernen har även kommit fram till att våra arbeten kan komma att påverkas om utbrottet intensifieras och åtgärderna eskalerar. Verksamheten är beroende av att leverantörer har förmågan att effektivt planera och genomföra åtgärder i såväl fastighetsförvaltningen som i övriga operativa verksamheter och slutligen i investeringsverksamheten under säsongen 2021. Resultatet från bolagets löpande verksamhet bedöms därför kunna påverkas under kommande år.

### **Strategiska ambitioner**

Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB och dess dotterbolags styrmodell utgår i från Gävle kommuns fem övergripande mål med underliggande beskrivningar och förhållningssätt samt de som beslutas av bolagets styrelse. Dessa mål är kopplande till mätbara indikatorer som tillsammans med planerade aktiviteter följs upp varje tertial

Gavlia-koncernens strategiska ambitioner är följande:

#### **Utveckla en tjänsteportfölj med efterfrågade fastighetsnära tjänster i samarbete med kommunens sektorer utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv.**

Leverans bland annat genom

Antal tjänster i tjänsteportföljen, 10 st

Mål: 8 st

Mål 2021: 15 st

Utveckla gröna skolgårdar som främjar lek och rörelse.

Nöjd Kund Index (NKI, denna specifika fråga), 56,9

Mål: 82

Nöjd Kund Index Total, 79,2

Mål 2021: 82

#### **Vi ska bidra till ett gott företagsklimat i Gävle genom avtalstrohet avseende våra ramavtal och vi upphandlar i enlighet med Gävle kommuns inköspolicy.**

Leverans genom bland annat

Antal leverantör/kundträffar, 43 st

Mål: 20 st

Mål 2021: 21 st

Ett utvecklat samarbete med skolväsendet och arbetsmarknadsinstanser och därigenom möjliggöra för elever och arbets sökande att lyckas med sin utbildning och komma in på arbetsmarknaden.

Leverans bland annat genom

Antal elev- och studentsamarbeten, 16 st

Mål: 13 st

Mål 2021: 18 st

#### **Ett långsiktigt skadeförebyggande arbete i våra skolor, vidareutveckla projektet Nolla sabbet med nolltolerans.**

Leverans bland annat genom

Skadegörelsekostnad/kvm, 5,56 kr/kvm

Mål: 3,60 kr/kvm

Mål 2021: 3,40 kr/kvm

En attraktiv, jämställd och utvecklande verksamhet med tillitsbaserat ledarskap och med utgångspunkt i vårt värdegrundsarbete.

Leverans bland annat genom

Resultat i medarbetarundersökning (MAU/HME), 88

Mål: 76,9 (Koncernen)

Mål 2021: 89

Verka för att våra fastigheter och byggnader klarar framtidens klimat- och miljökrav.

Leverans bland annat genom  
Ökad installerad soleffekt, 488 kW

Mål: 600 kW

Mål 2021: 600 kW

Driftnetto, exkl. PLU, 547 kr/kvm

Mål: 378 kr/kvm

Mål 2021: 358 kr/kvm

**Planera och utveckla allaktivitetsplatser inom bolagets fastighetsbestånd och som är hållbara ur ett socialt och ekologiskt perspektiv.**

Leverans bland annat genom  
Nöjd Kund Index, denna specifika fråga, 46  
Nöjd Kund Index Total, 79,2

Mål: 82

Mål 2021: 82

**Minska våra fastigheters och byggnaders klimat- och miljöpåverkan.**

Leverans bland annat genom  
Minskad elkonsumtion/kvm, 49.8 kWh/kvm  
Minskad vattenförbrukning, 7,1%

Mål: 54,5 kWh

Mål: -5%/år (fr 2019)

Mål 2021

Minskad elkonsumtion/kvm  
Minskad vattenförbrukning,

Mål: 51 kWh

Mål: -5%/år (fr 2019)

Fossilfri fordonsflotta 2020.

Andel fossilfria fordon/totalt antal fordon, 92%

Mål: 100%

Mål 2021: 100%

**Risker i verksamheten**

**Strategiska risker**

Risker som på både ett djupgående och långvarigt sätt hotar organisationens medel- och långsiktiga önskade strategiska position klassas som strategiska. Förebyggandet av dessa risker prioriteras före alla andra risker.

Företagsstyrning- och policyrisker hanteras genom att koncernen kontinuerligt utvecklar internkontrollen. Intern spridning av information säkerställs genom bolagets ledningssystem och processer. Risker förknippade med verksamhetsutveckling såsom exempelvis större ny- eller ombyggnation hanteras genom de specifika projektorganisationer som upprättas för de olika projekten. Med XLPM som projektmetodik har koncernens riskhantering stärkts.

Mer långsiktiga risker hanteras i första hand vid styrelsens behandling av koncernens strategiska planering. I samband med detta utvärderas och diskuteras affärsplanering både utifrån externa och interna påverkansfaktorer. Systematiska omvärlds- och scenarioanalyser är viktiga underlag.

### **Operationella risker**

Operationell risk definieras som risken att ekonomiska förluster uppstår på grund av fel och brister inom processer, teknik eller kompetenser på grund av externa faktorer.

För att minimera de operationella riskerna i verksamheterna bedriver koncernen ett strukturerat kvalitets- och miljöledningsarbete. Som verktyg för detta används ett kvalitets- och miljöledningssystem där processer och delprocesser finns kartlagda. Rutiner, instruktioner samt övriga styrande dokument dokumenteras i systemet. Internrevisioner med syfte att granska processer, rutiner och instruktioner genomförs varje år. Minst en gång om året genomförs även ledningens genomgång på koncernledningsnivå.

Bolagets fastighetsbestånd hyrs till allra största del ut till kommunal verksamhet. Detta innebär att merparten av hyresgästerna är stabila och solida. I gengäld är bolaget mycket beroende av en stor kund vilket i sig är en risk. Det är prioriterat att aktivt arbeta med optimala vakansgrader både för att hålla bolagets hyresnivåer mot dess hyresgäster så låga som möjligt, men även att kunna vara flexibla då lokalbehov uppstår.

Flertalet av Gavlefastigheter Gävle Kommun AB:s fastigheter är uppförda under 50-, 60-, 70- och 80-talen. Detta medför att det under kommande år finns ett underhållsbehov för att upprätthålla fastigheternas funktion.

### **Finansiella risker**

Gavlefastigheter Gävle kommun AB är exponerat för olika finansiella risker. Dessa är huvudsakligen hänförliga till räntor, likviditet samt upplåning. Dessa risker hanteras i enlighet med den finansiella strategi som antagits av bolagets styrelse och vars grund kommer från Gävle Stadshuskoncernens finanspolicy.

### **Värdeförändring i balansräkningen**

Utöver de finansiella riskerna som regleras i den av Gavlefastigheter Gävle kommun AB:s styrelse antagna finansiella strategi, finns även risk för värdeförändring i balansräkningen. För prövning av tillgångsvärden samt även värdering av skuldposter i balansräkningen tillämpas ett strukturerat arbetssätt. Bolagets balansräkning innehåller stora fastighetsvärden och en intern värdering på delar av beståndet enligt fastlagd plan. Vid indikationer av nedskrivningsbehov prövas den oftare om så behövs.

### **Kommunikation med revisorer och lekmannarevisorer**

Revision av Gavlefastigheter Gävle kommun AB sker enligt gällande regelverk och genomförs av KPMG AB med huvudansvarig revisor Margareta Sandberg. Under år 2020 genomfördes i huvudsak två granskningar på plats hos bolaget. Den första skedde i slutet av januari gällande 2019 års bokslut. Den andra granskningen genomfördes under oktober 2020 med fokus på bolagets rutiner och processer. Även en lekmannarevision har även genomförts under november 2020.

### **Känslighetsanalys**

Gavlefastigheter Gävle kommun AB:s vakansgrad uppgår till 0,91 % inom segmentet kommunala fastigheter vilket motsvarar 4 495 kvm.

Per balansdagen har bolaget följande resultateffekt nästkommande 12 månader vid förändring av 1 % av:

- |                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| · Vakansgrad                  | +/- 5,5 mkr  |
| · Räntor (Avser procentenhet) | +/- 19,7 mkr |
| · Driftskostnader             | +/- 3,5 mkr  |



### **Intern kontroll**

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar, funktionsbeskrivningar samt delegationsordningar och ansvar som dokumenteras och kommuniceras i styrande dokument såsom interna policys, riktlinjer, manualer samt koder. Exempel på detta är arbetsfördelningen mellan VD och styrelsen, instruktioner för attesträtt och redovisnings- samt rapporteringsinstruktioner.

Dokumentation avseende principer och former för rapportering, intern styrning, kontroll och uppföljning återfinns samlad i Gavlia-koncernens kvalitets- och miljöledningssystem. Under året har flera interna revisioner genomförts primärt i pågående projekt. Line revisioner har fått stått tillbaka på grund av pandemiläget. Resultatet från de internrevisioner som genomförts presenteras årligen på ledningens genomgång för koncernledningen.

Som stöd i koncernens arbete med intern kontroll används COSO-modellens ramverk. Ramverket och internkontrollarbetet utgår från fem komponenter:

- Kontrollmiljön som skall bidra med struktur och disciplin i organisationen
- Riskanalys för att minska negativa effekter av omvärlds- och verksamhetsrisker
- Kontrollaktiviteter för att motverka, eliminera eller minska riskerna i verksamheten.
- Information och kommunikation
- Tillsyn som syftar till att säkerställa att verksamhetens kontrollsystem fungerar väl och bidrar till att stärka den interna kontrollen

Arbetet med internkontroll har fungerat väl under året och utfallet av arbetet läggs som grund till kommande års internkontrollplan.

### **Styrelsens arbete**

Styrelsen består av lägst fem och högst nio ledamöter med högst fem styrelsesuppleanter. Rätt att närvara på styrelsemötena har även två personer utsedda av arbetstagarorganisationerna. Dessa har yttranderätt men ingen rösträtt.

Styrelsens arbete följer en föredragningsplan med fasta punkter såsom ekonomi- och finansrapportering samt VD:s informationspunkter. Ordföranden leder och fördelar styrelsearbetet samt ser till att angelägna frågor utöver de fasta punkterna på dagordningen blir behandlade. Till sin hjälp att bereda och fastställa dagordning för styrelsemötena har ordförande ett särskilt beredningsutskott bestående av två styrelseledamöter samt VD och styrelsesekreterare.

Styrelsens arbete regleras av aktiebolagslagen, kommunallagen samt den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer genom en instruktion rörande arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Antal styrelsemöten under 2020 har varit nio inklusive konstituerande möte. Den genomsnittliga närvaron på styrelsemötena är hög, även när det gäller suppleanterna.

### **Icke-finansiella upplysningar**

*Personal* - Medarbetarna är Gavlefastigheters Gävle Kommun AB:s viktigaste resurs och relationen mellan cheferna och medarbetarna är en framgångsfaktor. Bolaget arbetar därför aktivt för att vara en attraktiv arbetsplats som inspirerar nuvarande medarbetare till insatser samt lockar presumtiva kandidater att söka sig till verksamheten. För att lyckas har vi under året kontinuerligt arbetat med såväl chefernas som medarbetarnas självledarskap med utgångspunkt i det tillitsbaserade ledarskapet. Vårt värdegrundsarbete är ständigt aktivt och har drivits med stöd av koncernens värdegrundsgrupp med målet att uppnå en positiv, inkluderande, trygg och samverkande arbetsplatskultur. Gavlefastigheter satsar på att ha tydliga utvecklingsmöjligheter inom koncernen och arbetar ständigt med

att tillvarata och utveckla medarbetarnas kompetens. Under pandemin har det varit en utmaning då många utbildningar ställdes in under våren. Allt fler utbildningsleverantörer har dock ställt om sin verksamhet till digitala lösningar vilket under hösten varit positivt. En utmaning med att säkerställa rätt kompetens är att se till att de utbildningar som erbjuds följer med i utvecklingen. Koncernen samverkar därför med utbildningsväsendet på alla nivåer, d.v.s. från grundskole- till forskningsnivå. Under året har två nya doktorander anställts inom ramen för företagsforskarskolan Future-Proof Cities. Koncernen har haft sökande med rätt kompetens till vakanta tjänster förutom på några få funktioner.

Stort fokus inom medarbetarområdet har under året varit att hantera den pågående pandemin och säkerställa en säker arbetsmiljö samt upprätthålla funktionerna i verksamheten. De förebyggande insatser som genomförts, vilka har beskrivits under andra rubriker, har fallit väl ut. Sjukfrånvaron har under 2020 varit i något lägre eller i nivå med föregående år. Koncernen omfattas av Gävle kommuns medarbetar- och arbetsmiljöpolicy med tillhörande riktlinjer och har under året fortsatt implementeringen av ett systemstöd, SAM-Stratsys för det systematiska arbetsmiljöarbetet. Samverkan med de fackliga parterna har genomförts i enlighet med framtaget årshjul.

*Hyresgäster och hyressättning* - Mellan Gavlefastigheter Gävle kommun AB och de kommunala förvaltningarna finns upprättade hyresavtal. Hyresavtalen följer den politiskt beslutade hyresmodellen som gäller för Gävle kommun och för hyresgäster som tillhör Gävle kommun eller dess bolag inom kommunkoncernbolag. Enligt hyresmodellen ska hyresavtalen skrivas med en avtalstid om tre år. Undantaget är när en större investering görs i en fastighet som Gavlefastigheter Gävle kommun AB äger. Då skrivs hyresavtalen på en längre avtalsperiod, normalt upp till 20 år. För hyresgäster som ej tillhör Gävle kommun eller dess koncernbolag gäller marknadsmässiga villkor för hyressättning och avtalstid.

Gavlefastigheter Gävle Kommun AB är i grunden ett fastighetsförvaltande bolag, där uppdraget är att tillhandahålla kommunen ändamålsenliga attraktiva och prisvärda lokaler för kommunal verksamhet. Relationen med våra kunder är av stor vikt för utvecklingen av vår verksamhet. Gavlefastigheter Gävle kommun AB genomför årligen en NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) där våra hyresgäster får besvara frågor om hur de upplever bemötande, kvalitet och information från bolaget. Engagerade medarbetare och en effektiv administration är viktiga delar i arbetet för att fortsatt ha nöjda kunder och för att ha möjlighet att fortsätta utveckla bolaget och dess verksamheter.

*Upphandlingar* - En mycket stor del av verksamheten inom Gavlefastigheter Gävle kommun AB upphandlas. Det gäller till exempel konsulttjänster, byggentreprenader samt driftentreprenader. När anskaffning skall ske använder vi oss antingen av ramavtal tecknade av Inköp Gävleborg, separata upphandlingar och i vissa fall sker direktupphandlingar. Gavlefastigheter är en upphandlande enhet som är skyldig att följa Lagen om offentlig upphandling (LOU). LOU reglerar hur upphandling av varor, tjänster och byggentreprenader skall ske.

### **Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag**

Gavlia-koncernen visar ett resultat från den löpande verksamheten som understiger förväntningarna och resultatkraven i ägardirektiven. Detta innebär att koncernen sammantaget uppvisar ett resultat efter finansiella poster på 0,5 mkr (6,3 mkr). Totala intäkter för Gavlia-koncernen uppgår till 652,6 mkr (686,3 mkr), varav hyresintäkterna motsvarar 84 %.

Moderbolaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB visar ett resultat efter finansiella poster på 4,1 mkr (6 mkr) och uppnår resultatkravet i ägardirektivet. Totala intäkter uppgår till 590,7 mkr (591,4 mkr). I intäkterna ingår hyresrabatt motsvarande 4 mkr efter statlig ersättning enligt lokalhyresstödpaketet. Moderbolagets rörelsekostnader uppgår till 553,4 mkr (548 mkr), varav av- och nedskrivningarna av anläggningstillgångar motsvarar 192,5 mkr (165,4 mkr). I beloppet ingår en nedskrivning av fastigheten Söder 14:5 till ett belopp av 22,8 mkr (Alderholmen 37:3 med 3,9 mkr).

Moderbolagets externa kostnader uppgår till 311,7 mkr (330,8 mkr). Bolagets kostnader har påverkats av med anledning av den snöfattiga och milda vintern och de snörelaterade driftkostnaderna uppgår till 4,9 mkr (18,5 mkr). Utrangeringskostnader av anläggningstillgångar ingår i övriga rörelsekostnader och uppgår till ett belopp av 9,7 mkr (13,5 mkr).

Moderbolaget har årligen ett upplåningsbehov till följd av investeringsnivåerna, självfinansieringsgraden och resultatkravet i ägardirektivet. Bolaget drar fördel av det gynnsamma ränteläget. De finansiella kostnaderna för året uppgår till 33,1 mkr (37,6 mkr), lånevolymen har minskat från 2 180 mkr till 1 972 mkr.

För Gavle Drift & Service AB har verksamhetsåret 2020 inte varit i nivå med förväntan och redovisar ett resultat efter finansiella poster på -3,6 mkr (2,2 mkr) och uppnår därmed inte resultatkravet i ägardirektivet. I resultatet ingår vinst vid försäljning av anläggningstillgångar 1,4 mkr (1,7 mkr).

Gavle Drift & Service AB uppvisar en omsättningssänkning som motsvarar 16,1 %, utfallet uppgår till 170,9 mkr (203,7 mkr). Bolaget har missgynnats av det svaga utfallet från vinterväghållningen med minskade intäkter för snöröjning och halkbekämpning samt förändrad affärsmarginal på uppdraget, vilket återspeglar sig i årets resultat.

Bolagets rörelsekostnader uppgår till 174,2 mkr (201,4 mkr) varav entreprenadkostnader och köpta tjänster minskar kraftigast och uppgår till 73,6 mkr (105,4 mkr) till följd av minskade intäkter från vinterväghållningen. Avskrivningar uppgår till 12,1 mkr (6,9 mkr) till följd av utbyte av fordon med övergång från operationell till finansiell leasing.

Gavlia-koncernens materiella anläggningstillgångar redovisar ett värde vid utgången av år 2020 på 3 716 mkr (3 539 mkr) varav Gavle Fastigheter i Gävle kommun AB:s uppgår till 3 665,8 mkr (3 496,7 mkr) och Gavle Drift och Service AB uppgår till 49,9 mkr (42,3 mkr)

Gavlia-koncernens har under året genomfört investeringar som uppgår till 392,1 mkr (485,9 mkr). Gavlefastigheter i Gävle kommun AB:s investeringar uppgår till 371,3 mkr (451,4 mkr) varav 368,9 mkr (438,1 mkr) återfinns inom affärsområdet kommunala fastigheter och 2,4 mkr (13,3 mkr) inom affärsområdet övriga fastigheter. Gavle Drift och Service AB:s genomförda investeringar under året uppgår till 20,8 mkr (34,5 mkr).

Bland de större pågående investeringsprojekten inom Gavle Fastigheter i Gävle Kommun AB kan nämnas Stadshuset renovering och anpassning för framtida verksamhet, Källö Sporthall, anpassning av lokaler för Alderholmen 21:1, Sopsugen vid Godisfabriken, Hemlingborg förskola, skola och omvårdnadsboende, Nynässkolan åk 7 - 9.

Större avslutade investeringsprojekt under året som är överlämnade till förvaltning är ombyggnationen av Solängskolan, Nynässkolan nybyggnad och nyproduktion, Almgårdens förskola, samt Stömsbro skola med ombyggnad och tillbyggnationer.

## Hållbarhetsredovisning

### Affärsmodell

Gavlia-koncernen är en sammanslutning av två kommunala bolag med stora uppdrag och ansvar i Gävle. Det är bolag med en gemensam nämnare, att arbeta för Gävles bästa. Genom att samordna dessa bolag i en koncern kan bolagen på ett effektivt sätt samnyttja resurser, skapa kostnadseffektivitet och synergieffekter inom bolagens verksamhetsområden.

Gavlia är varje dag med och utvecklar morgondagens upplevelse av staden. Tillsammans sköter bolagen nästan allt du ser i Gävle stad. Gavlia-koncernen tar hand om de kommunala fastigheterna såsom förskolor, skolor, idrottsanläggningar, sköter om Gävles parker och gator och ser till att staden är trygg och snygg samt innehar kommunens centrala fordonsansvar. Som kommunala bolag drivs Gavlia-koncernen inte av intresse för ekonomisk vinst. Vinsten ligger i samhällsnyttan där värdet är för Gävles bästa. Hållbarhetsredovisningen omfattar hela Gavlia-koncernen som arbetar gemensamt för att bidra till en hållbar stad.

### **Miljö**

Under 2020 hade Gavlia-koncernen 14 miljö- och energimål. En del mål baseras på bolagens prioriterade betydande miljöaspekter och återfinns i Gavlias miljöprogram som är beslutat av Gavlefastigheters styrelse. Vissa mål är beslutade av Kommunfullmäktige i Gävle kommun AB och återfinns i det Miljöstrategiska programmet. Under 2020 bedöms Gavlefastigheter har uppnått sju av 14 mål. Några fler mål är också nära att uppnås men bedöms inte vara helt uppfyllda 2020.

#### **1. Elanvändning**

Elanvändningen inom koncernen ska minska med 20 % till år 2020 jämfört med 2009.

**Status:** Uppfyllt

**Resultat:** Gavlefastigheters elanvändning har minskat med 27 % 2020 jämfört med 2009. Situationen med covid-19 pandemin bedöms ha bidragit till minskningen under 2020 till följd av stängda gymnasieskolor m.m. men i vilken utsträckning är osäkert. Målet var dock uppnått redan 2019, så det har inte påverkat målets uppfyllelse.

#### **2. Värmeanvändning**

Användningen av värme ska minska med 10 % till år 2020 jämfört med 2009.

**Status:** Uppfyllt

**Resultat:** Gavlefastigheters värmeanvändning har minskat med 20,1 % 2020 jämfört med 2009.

#### **3. Fossilfri energi**

Energianvändningen i fastigheterna och anläggningarna ska vara fossilfri år 2016.

**Status:** Uppfyllt

**Resultat:** Gavlefastigheter köper certifierat fossilfri el och förnybar fjärrvärme och bidrar på så vis till att målet är uppnått.

#### **4. Lokalproducerad förnybar energi**

Installerad effekt för produktion av småskalig sol-el ska uppgå i 600 kW inom Gavlia-koncernen år 2020.

**Status:** Pågående

**Resultat:** Gavlefastigheter har solceller motsvarande 488 kW år 2020. Beslut om installation finns för sju byggnader. Utbyggnaden av solceller saktades ner under 2020 till följd av ett principbeslut att Gavlefastigheter inte själva skall investera i och äga solceller på sina tak. Under 2020 har ett avtalsupplägg och samarbetsformer arbetats fram tillsammans med Gävle Energi.

#### **5. Energi i projekt**

Till år 2021 ska 100 % av Gavlefastigheters byggprojekt följa energiplanens "Energiprocess" och i 100 % av de större ombyggnadsprojekten ska projektspecifika energimål dokumenteras och följas upp.

**Status:** Pågående

**Resultat:** Under 2020 har en teknisk specialist inom energi anställts på Byggavdelningen. En uppdatering av Gavlias Energiplan har också påbörjats där process kring energiuppföljning i projekt kommer att förtydligas. Vid nyproduktion dokumenteras alltid energikrav och följs upp.

#### 6. Mätning vatten

100 % av vattenmätarna i Gavlia-koncernens eget ägda fastigheter ska vara automatiskt avlästa år 2021.

**Status:** Uppfyllt

**Resultat:** 100 % av vattenmätarna mäts av automatiskt. Under 2019 skedde ett utbyte av konsoler och automatisering av avläsning.

#### 7. Miljöbyggnad i projekt

Nybyggnationer ska certifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver.

**Status:** Uppfyllt

**Resultat:** Gavlehovshallen blev under 2020 verifierad enligt Miljöbyggnad Silver. För Strömsbro skola, Nynässkolan och Almgården påbörjades delverifiering till Miljöbyggnad under 2020. Ett flertal projekt befinner sig i olika skeden i miljöbyggnadsprocessen och arbetar mot preliminär certifiering.

#### 8. Byggvarubedömningen

I alla byggprojekt ska Byggvarubedömningen användas som loggbok och som verktyg för att välja bra byggmaterial ur miljö- och hälsosynpunkt.

**Status:** Uppfyllt

**Resultat:** I alla nya byggprojekt används byggvarubedömningen som loggbok och för att välja byggmaterial.

#### 9. Avfallsplaner i byggprojekt

Avfallsplaner ska tas fram och följas i alla byggprojekt för att stimulera effektiv resursanvändning.

**Status:** Utfall saknas

**Resultat:** En insats behöver göras för att säkerställa att avfallsplaner tas fram.

#### 10. Minska resor\*

Resor, transporter och användning av drivmedel som våra verksamheter genererar ska minska.

**Status:** Pågående

**Resultat:** Antalet resor med bilpoolsbilarna har minskat under 2020 framförallt till följd av covid-19 pandemin. Fler har arbetat hemifrån och möten har i stor utsträckning varit digitala. Totalt körde GDS och GFAB:s fordon 701 456 kilometer under 2020 jämfört med 819 704 km år 2018. Körstatistik saknas för 2019.

#### 11. Öka cykel\*

Antalet resor med cykel i Gävle kommun ska fördubblas fram till år 2025.

**Status:** Pågående

**Resultat:** Under vintern 2020/2021 deltar 12 anställda i vintercyklisten där vintercyklisterna erbjuds dubbdäck till sin cykel med motprestationen att cykla till och från jobbet. Under 2020 har återigen erbjudande om förmåncykel gått ut till medarbetare och ett antal cyklar har plockats ut. Ingen statistik för antal cykelresor finns för 2020.

#### 12. Kollektivtrafik\*

Antalet resor med kollektivtrafiken i Gävle kommun ska år 2025 ha ökat till 15 miljoner per år.

**Status:** Uppfylls

**Resultat:** Inom Gavlia-koncernen är tåg alltid första val i samband med tjänsteresa. Företagskort för kollektivtrafik finns.

#### 13. Fossilfria resor\*

Gävle kommunkoncerns resor och transporter ska vara fossilfria år 2020.

**Status:** Pågående

**Resultat:** Gavle Drift & Service ansvarar för kommunkoncernens fordon. 92 % av dessa fordon kan vid

årsskiftet 2020/2021 drivas med förnybara drivmedel, dock tankas i dagsläget inte alla fordon fossilfritt. Inom Gavlia-koncernen kan 98 % av fordonen tankas förnybart. På grund av olika omständigheter har Gavlia inte nått målet att vara fossilfria 2020. Förutsättningarna finns för att tanka fossilfritt men detta efterlevs inte helt. Vi tankar ca 85 % fossilfritt.

#### **14. Upphandling\***

Produkter och tjänster som upphandlas av Gävle kommunkoncern ska vara miljömässigt hållbara.

**Status:** Pågående

**Resultat:** Gavlia-koncernen ställer miljökrav i upphandlingar men ett fortsatt utvecklingsarbete krävs för att nå målet.

\*Målen gäller för alla förvaltningar och bolag i kommunkoncernen och är en del av Gävle kommuns miljöstrategiska program. Statusbedömningen är en bedömning av vårt bidrag till målet.

#### **Energianvändning**

Sedan 2009 har både el- och värmeanvändningen minskat. Målet är att minska elanvändningen till 54,6 kWh/m<sup>2</sup> år 2020. Den faktiska elanvändningen 2020 var 49,8 kWh/m<sup>2</sup>. Målet har alltså uppnåtts. Användningen av värme ska minska till 113,5 kWh/m<sup>2</sup> år 2020. Den faktiska värmeanvändningen år 2020 var 100,7 kWh/m<sup>2</sup> och därmed har målet uppnåtts.

Under år 2020 har olika åtgärder genomförts för att minska el- och värmeanvändningen. Under året har ett systematiskt arbete med energiuppföljning och optimering pågått. I flertalet fastigheter har det genomförts belysningsbyten och i några fastigheter har ventilationsaggregat och fläktmotorer bytts ut. Under året har också olika styr- och reglertekniska installationer genomförts som ska leda till bättre energieffektivitet. Gavlefastigheter har även under 2020 drivit ett projekt tillsammans med Gävle Energi och kockar i 35 förskolekök i syfte att öka förståelsen för energianvändning, effektivisering och påverka brukarbeteenden. Preliminärt resultat av detta projekt är en minskning av elanvändningen på totalt 6 % för deltagande förskolor. I större ombyggnadsprojekt har energisimuleringar utförts och energikrav ställts. Under 2020 installerade Gavlefastigheter solceller på Strömsbro skola, Nynässkolan, Klockstapeln och Almgården. Energianvändningen 2020 ligger lägre än prognosen för 2020 och det bedöms bero på pågående covid-19 pandemin. Andelen som arbetar hemifrån har kraftigt ökat och flera verksamheter i Gavlefastigheters lokaler har under perioder varit tvungna att stänga ner.

#### **Byggvarubedömningen**

Alla byggprojekt i Gavlefastigheters regi ska använda sig av Byggvarubedömningen som loggbok för byggvaror och produkter. Under år 2020 har rutinen som togs fram under 2019 testats i förvaltningsskedet. Syftet med rutinen är att använda Byggvarubedömningen för att välja och logga produkter även i förvaltningsskedet. Denna rutin gäller för de byggnader som är certifierade enligt Miljöbyggnad.

#### **Miljöbyggnad**

Miljöbyggnad säkerställer att en mängd olika indikatorer uppfylls inom energianvändning, inneklimat och materialval. Genom att bygga enligt Miljöbyggnad Silver ser Gavlefastigheter till att verksamheterna har ett bra inomhusklimat. Certifieringen blir en kvalitetssäkring på att Gavlefastigheter bygger så hållbara och miljövänliga hus som möjligt inför framtiden.

Under 2020 har Gavlefastigheter implementerat en tydligare miljöbyggnadsprocess utifrån den genomarbetning som gjordes 2019. Denna process samt Projekteringskrav Miljö har arbetats in i det löpande arbetet på byggavdelningen. I skrivande stund har Gavlefastigheter 4 byggnader certifierade enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Ytterligare 4 byggnader är preliminärt certifierade och ett flertal projekt

är registrerade och befinner sig i olika faser av miljöbyggnadsprocessen. Under 2020 gjordes även en genomgång av förvaltningsrutiner och nya rutiner upprättades för att uppfylla kraven i senaste uppdateringen av Miljöbyggnad (3.1).

### **Transporter**

Gavlefastigheter och Gavle Drift & Service arbetar på flera sätt med hållbara resor och transporter. Gavle Drift & Service har under 2020 startat upp arbetet med att införa en kommunal cykelpool. Planen är att cykelpoolen kommer tillhandahålla cyklar för alla kommunala verksamheter genom att erbjuda leasingavtal på ett liknande sätt som för den centraliserade fordonsflottan. Cykelpoolen planeras vara i drift under 2021.

Gavlefastigheter leder ett arbete med att ta fram Gröna Resplaner för Kultur och Bildningscentret (KBC) och för Hemlingborg. Arbetet sker i samverkan med andra kommunala bolag och sektorer och ska främja hållbara resor till och från dessa fastigheter. Gavlefastigheter arbetar även med hållbar skolmobilitet genom att öka barn och ungas deltagande i utformning av trafikmiljön på skolan och där är elevråden är ett viktigt forum. Gavlefastigheter och Gavle Drift & Service har under 2020 minskat antalet bilar i den interna bilpoolen till fem bilar och bilpoolen består nu också enbart av elbilar.

### **Möbelpool**

Gavle Drift & Service ansvarar för att tillhandahålla en möbelpool för Gävle kommunkoncern. Hos Möbelpoolen kan kommunens verksamheter hämta och lämna begagnade möbler. Syftet med Möbelpoolen är att bidra till alla tre dimensioner av hållbar utveckling, ekonomisk, miljömässig och social. Med Möbelpoolen minskar Gävle kommunkoncern kostnaderna för möbler och minskar kommunkoncernens miljöpåverkan genom att möjliggöra återbruk. Verksamheten skapar också en god sysselsättning för personer med särskilda behov (se mer under social hållbarhet). Under andra halvåret 2020 har Möbelpoolen sparat 3 mkr och 80 ton koldioxid genom att återanvända möbler och inredning.

### **Social hållbarhet**

Social hållbarhet handlar om att alla människor får lika möjlighet till en god livsmiljö oavsett behov och förutsättningar. Det handlar även om ett samhälle som är integrerat, tryggt, tillgängligt och jämställt där alla erbjuds ett fungerande socialt liv genom delaktighet och inflytande. En daglig sysselsättning skapar trygghet och förutsättningar för människor. Gavlia-koncernen bidrar genom olika typer av anställningar, praktikplatser och samarbeten för att kunna erbjuda så många som möjligt en trygg sysselsättning.

### **Nolla Sabbet**

Gavlefastigheters arbete med Nolla Sabbet syftar till en förbättrad skolmiljö med nollvision gällande skadegörelse och anlagda bränder. Gavlefastigheter vill att kommunens barn och ungdomar ska få en välmående skolgång i en trygg och snygg skola, med kraftigt förbättrade skolresultat och en gladare vardag. För att nå dit försöker Nolla Sabbet att upprätthålla en stark närvaro runtom i skolorna som gör oss till en naturlig del av barn- och ungdomars skolgång. Våra strategier består bland annat av föreläsningar, informationsspridning, att bygga relationer genom samtal och roliga aktiviteter samt användning av relevanta ambassadörer. Tillsammans med elever, föräldrar och lärare jobbar vi mot en framtid fri från skadegörelse.

Under 2020 anordnades bland annat organiserad spontanfotboll i Sättra en dag i veckan. Det resulterade i att ett sextiotal barn blev medlemmar i IK Sättra och de får därigenom en regelbunden aktivitet på sina fritider. Begagnade fotbollsskor samlades även in och delades ut till barn som behövde dessa och det var ett stort intresse både från givare och tagare. Liknande satsning gjordes även med barn- och ungdomsböcker.

### **Servicegrupper**

Gavle Drift & Service erbjuder tillsammans med Arbetsmarknadsenheten (AME) arbetsplatser till personer med funktionsvariation. Vi har idag 18 medarbetare i tre servicegrupper som utifrån förmåga och förutsättningar utför enklare typer av service och skötselarbeten, arbetet kompletterar ordinarie verksamhet i bolaget. För alla är det hela mycket lyckat och uppskattat i vår egen verksamhet och hos våra kunder. Flera av medarbetarna har utvecklats mycket både i sitt arbete och i sin egen personliga utveckling.

### **Möbelpoolen**

Möbelpoolen drivs idag i samarbete med EDV, Enheten för Daglig Verksamhet. EDV erbjuder sysselsättning enligt Lagen om Stöd och Service till vissa funktionshindrade (LSS) §9:10 personkrets 1 och 2. Målet är att sänka Gävle kommuns inköpskostnader och klimatpåverkan samt skapa arbetstillfällen för personer med särskilda behov. Möbelpoolen har under 2020 utfört bland annat följande:

- Färdigställt möbelportalen, [www.mobelpoolen.gavledriftservice.se](http://www.mobelpoolen.gavledriftservice.se).
- Upphandlat 7 st leverantörer för inköp av begagnade möbler.
- Skapat logistikflöden för både inhämtning och utkörning av möbler.
- Skapat en funktion för inlämning av möbler.
- Skapat en funktion för förfrågningar om inköp av begagnade möbler.

### **Elev- och studentsamarbeten**

Gavlia-koncernen arbetar för ett utvecklat samarbete med skolväsendet och arbetsmarknadsinstanser och därigenom möjliggöra för studenter och arbetssökande att lyckas med sin utbildning och komma in på arbetsmarknaden. Gavlia-koncernen samarbetar från grundskolenivå upp till högskolestudier och doktorandtjänster. Vi följer upp målet med indikatorn antal elev- och studentsamarbeten, för år 2020 är uppfyllnadsgraden 100 %.

### **Trossen**

Trossen är ett långsiktigt koncept för samverkan mellan skola och arbetsliv inom privat och offentlig sektor där företag och organisationer följer en fadderklass under hela deras högstadietid. Trossen bidrar till samverkan och ger elever kunskap och motivation inför framtida arbetslivet. Gavlefastigheter blev under 2019 tilldelad en fadderklass i 7:an på Sofiedalskolan.

### **Praktisk arbetslivsorientering**

Gavlia-koncernen tar emot PRAO-elever från grundskolan. Eleverna får under handledning testa på hur det är att arbeta hos koncernen och på så vis få en inblick i arbetslivet. Förhoppningsvis hjälper det eleverna med beslut i kommande studie- och yrkesval.

### **Tekniksprånget**

Tekniksprånget är ett praktikprogram för personer under 21 år med behörig att söka en ingenjörsutbildning. Under en fyra månaders heltidstjänst tar Gavlefastigheter emot en eller flera praktikanter som under handledning får prova på att arbeta som ingenjör. Gavlefastigheter gör detta som en del i att stärka framtida kompetensförsörjning och för att locka fler till branschen.

### **Samarbete med Högskola**

Gavlefastigheter har ett nära samarbete med Högskolan i Gävle via exempelvis doktorander, examensarbeten, mentorskap och andra examinationsuppgifter. Detta bidrar till en förankring i arbetslivet för studenterna och ger arbetsplatsen värdefulla insikter och samarbeten. Under 2020 har Gavlefastigheter haft två doktorander från Högskolan i Gävle kopplat till Forskarskolan Reesbe som båda har försvarat sina licentiatavhandlingar med godkänt resultat. Båda dessa projekt är kopplade till energiområdet.



Under 2020 startades även en ny forskarskola upp som heter Future Proof Cities. Inom denna forskarskola har två doktorander anställts, en som utlånas till Gävle kommun vid övergripande planering och en som arbetar vid Gavlefastigheter. Future Proof Cities fokus är hållbar stadsutveckling och har både ingenjörer och beteendefrågor inom sitt program.

Två examensarbeten genomfördes under 2020 åt Byggavdelningen, utvärdering av grön betong och förutsättningar för cirkulär ekonomi vid rivning.

### **Personalrelaterade frågor**

Gavlia-koncernen arbetar tillsammans för Gävles bästa. Kompetens inom bolagen behöver ständigt förbättras för att kunna leverera och leva upp till Gavlia-koncernens uppdrag. Gavlia ska vara en attraktiv arbetsgivare och det är därför av stor vikt att bolagen upplevs som ansvarstagande och stimulerande.

En del av detta är hälsofrämjande arbete och friskvård som skall ingå som en naturlig del av verksamheten och präglas av en helhetssyn på människan. Gavlia arbetar för ett ökat välbefinnande, minskad sjukfrånvaro och ökat intresse för den egna hälsans betydelse.

### **Friskvårdsbidrag och förmånsnytt**

Under 2020 var nyttjandegraden av friskvårdsbidraget, helt eller delvis, på Gavlefastigheter 81,46 % och Gavle Drift & Service 72,23 %. Bidraget användes mestadels till styrke- och konditionsträning samt massage och andra behandlingar.

Utifrån Miljöstrategiska programmets mål att öka medborgarnas resor med hållbara transportmedel erbjuds medarbetarna inom Gavlia-koncernen förmånsnytt mot bruttolöneavdrag. Flera medarbetare har tecknat avtal och ett antal av dem cyklar till och från arbetet året om.

### **Respekt för mänskliga rättigheter**

De mänskliga rättigheterna gäller för alla. De slår fast att alla människor är födda fria och lika i värde och rättigheter. De mänskliga rättigheterna är universella och gäller över hela världen, oavsett land, kultur eller specifik situation. Gavlia-koncernen arbetar aktivt med dessa rättigheter för att alla ska känna sig välkomna och respekterade på arbetsplatsen.

### **Värdegrundsarbete**

Gavlia-koncernen arbetar för att vara en verksamhet fri från diskriminering där alla medarbetare och kunder behandlas likvärdigt och med respekt. Det är också av stor vikt att våra lokaler och utemiljöer utformas så att ingen exkluderas. Alla bolag inom Gavlia-koncernen är HBTQ-certifierade. I samband med detta har en koncerngemensam värdegrund arbetats fram som har sin utgångspunkt i Gävle kommunkoncerns värdeord. Gavlia-koncernens värdegrund består av gemenskap, ansvar, respekt och engagemang. Under 2020 har alla avdelningar arbetat med värdegrunden i vardagen och på APT eller liknande med material som värdegrundsgruppen arbetat fram.

Gavlia-koncernen arbetar också utifrån en likabehandlingsplan med målet att ingen medarbetare ska utsättas för någon form av trakasserier. I planen finns förebyggande och främjande åtgärder som Gavlia-koncernen aktivt arbetar med för att motverka diskriminering.

### **Motverkande av korruption**

I Gävle kommunkoncern arbetar vi på medborgarnas uppdrag och i deras intresse. Demokrati, rättssäkerhet och effektivitet är grundläggande värden för all offentlig verksamhet. Gavlia-koncernen har därför ett särskilt ansvar för att förhindra jäv samt givande och tagande av muta inom vår verksamhet.

För Gavlia är det av största vikt att vi följer riktlinjerna och minimerar riskerna att utsättas för otillbörlig

påverkan eller att påverka andra på samma sätt. Ytterst är det Gävleborna som måste känna förtroende för vår verksamhet. Gavlia-koncernen utgörs av offentligt ägda bolag och omfattas därför av lagen om offentlig upphandling och offentlighetsprincipen. Kommunkoncernens etiska riktlinjer är ett stöd och vägledning i hur koncernen ska agera i olika relationer med privata och offentliga aktörer. Riktlinjerna omfattar även styrelse, företagsledning, anställda och uppdragstagare.

## **Riskregister**

### **Miljö**

#### **Förändrat klimat och extrema väderhändelser**

Konsekvens: Värmeböljor, Översvämningar, torka, bränder, vattenbrist, snökanon.

Hantering och kommentar: Krishanteringsplan, projekteringsanvisningar, Miljöbyggnad.

#### **Skadliga konstruktioner samt föroreningar i mark och byggnader**

Konsekvens: Fuktskador, PCB/asbest, spridning till omgivning, påverkan på inomhusmiljö.

Hantering och kommentar: Projekteringsanvisningar, underhållsplaner, inventeringar och åtgärdsplaner. Markundersökningar vid behov.

#### **Kemiska ämnen byggs in i byggnader**

Konsekvens: Kemikalier som påverkar hyresgäster och medarbetare negativt.

Hantering och kommentar: Användning av Byggvarubedömningen i alla byggprojekt.

#### **Kemikalieolycka i byggnader**

Konsekvens: Utsläpp till mark/vatten eller medarbetare skadas.

Hantering och kommentar: Rutin för kemikaliehantering, arbetsmiljöronder med tema kemikalier.

### **Brand**

Konsekvens: Släckvatten sprider föroreningar till miljön. Medarbetare och hyresgäster kan skadas. Ekonomiska konsekvenser.

Hantering och kommentar: Stötta verksamheternas SBA-arbete. Projekteringskrav utifrån brand och säkerhet.

#### **Driftstörningar, eftersatt underhåll**

Konsekvens: Sekundärskador på objekt. Missnöjda hyresgäster.

Hantering och kommentar: Planerat underhåll och avhjälpande underhåll.

#### **Oförutsedda samhällshändelser**

Konsekvens: Viktiga samhällsfunktioner kan slås ut såsom el-, värme- och vattenförsörjning.

Hantering och kommentar: Krishanteringsplan.

### **Sociala förhållanden**

#### **Skadegörelse**

Konsekvens: Otrygghet. Ekonomiska konsekvenser.

Hantering och kommentar: "Nolla Sabbet".

#### **Olycksfall med barn eller annan hyresgäst**

Konsekvens: Människor skadas. Arbetsgivaren upplevs som ansvarslös.

Hantering och kommentar: Kontinuerlig dialog med hyresgäst angående förebyggande anpassningar, avvikelshantering.

## **Personal**

### **Kompetensförsörjning**

Konsekvens: Långvarig stress på grund av för låg bemanning. Skada av arbetsgivarvarumärket. Beroende av servicegrupper.

Hantering och kommentar: Rekryteringsprocess och val av kanaler. Anställningsvillkor och förmåner. Kartlägga grundbemanning.

### **Olycksfall**

Konsekvens: Människor skadas. Arbetsgivaren upplevs som ansvarslös.

Hantering och kommentar: SAM, Rutin vid arbetsskada och tillbud.

### **Hot & våld**

Konsekvens: Otrygg arbetsplats/ arbetsmiljö. Risk för skador.

Hantering och kommentar: SAM, Rutin vid arbetsskada och tillbud.

### **Ensamarbete**

Konsekvens: Otrygga arbetsvillkor. Risk för skador.

Hantering och kommentar: SAM, Rutin vid arbetsskada och Tillbud.

## **Mänskliga rättigheter**

### **Fastigheterna är inte anpassade till alla**

Konsekvens: Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivarvarumärket.

Hantering och kommentar: HBTQ-handlingsplan, projekteringsanvisningar.

### **Arbetsmiljön är inte jämställd**

Konsekvens: Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivarvarumärket.

Hantering och kommentar: Likabehandlingsplan, SAM.

## **Korruption**

### **Mutor, jävsituation, lagbrott**

Konsekvens: Skadat arbetsgivarvarumärke, straffpåföljd.

Hantering och kommentar: Riktlinjer för mutor och beskattningar, värderingsarbete, anmälan om bisysslor.

### **Kartellbildning, maktmissbruk**

Konsekvens: Ökad kostnad.

Hantering och kommentar: Revisioner, transparens.



### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Totala intäkter	652 557	686 309	688 215	628 925	706 936
Resultat efter finansiella poster	491	6 337	5 857	13 194	25 539
Balansomslutning	3 793 247	3 653 532	3 402 396	3 237 584	2 916 022
Antal anställda (st)	168	171	174	163	149
Kassalikviditet (%) 1)	77	166	71	144	113
Soliditet (%)	32	34	27	29	25
Avkastning på totalt kapital (%)	1	1	1	2	2
Vakansgrad, kommunala lokaler (%)	0,91	1,40	0,40	0,50	1,40

  

<b>Moderbolaget</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Totala intäkter	590 678	591 483	567 353	526 306	527 080
Resultat efter finansiella poster	4 104	5 980	6 029	2 072	28 549
Balansomslutning	3 738 872	3 586 308	3 295 862	3 038 689	2 780 429
Antal anställda (st)	57	59	57	54	67
Kassalikviditet (%) 2)	68	148	62	171	85
Direktavkastning (%)	7	7	7	6	8
Soliditet (%)	32	33	27	30	26
Avkastning på totalt kapital (%)	1	1	1	1	2
Vakansgrad kommunala lokaler (%)	1	1	0	0	1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

- 1) Outnyttjad kreditlimit 2020 uppgår till 363 mkr (550 mkr) av totalt beviljad kredit om 731 mkr (550 mkr).
- 2) Outnyttjad kreditlimit 2020 uppgår till 332 mkr (500 mkr) av totalt beviljad kredit om 700 mkr (500 mkr).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	952 372 289
årets förlust	-3 641 500
	<b>948 730 789</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

948 730 789

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2, 3	639 391	675 999
Aktiverat arbete för egen räkning	2	5 174	4 963
Övriga rörelseintäkter	2	7 993	5 347
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>652 558</b>	<b>686 309</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Entreprenadkostnader och köpta tjänster		-73 224	-105 366
Övriga externa kostnader	3, 5	-231 081	-250 121
Personalkostnader		-99 910	-100 143
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 649	-173 086
Övriga rörelsekostnader	7	-9 773	-13 575
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-618 637</b>	<b>-642 290</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 921</b>	<b>44 019</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 430	-37 683
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-33 430</b>	<b>-37 682</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>491</b>	<b>6 337</b>
Bokslutsdispositioner		10 000	0
Skatt på årets resultat	9	-6 779	-10 512
<b>Årets resultat</b>		<b>3 712</b>	<b>-4 175</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 712	-4 175

## Koncernens

## Balansräkning

Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	40 895	37 552
Förvaltningsfastigheter	11	3 129 636	2 952 300
Investeringar i annans fastighet	12	2 542	3 096
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	9 731	7 362
Inventarier, verktyg och installationer	14	214 367	196 510
Pågående nyanläggningar	15	318 577	342 178
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 715 748</b>	<b>3 538 998</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	473	473
Andra långfristiga fordringar	19	11 395	1 186
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 868</b>	<b>1 660</b>

#### Summa anläggningstillgångar

3 727 616 3 540 658

#### Omsättningstillgångar

##### Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		3 699	4 326
<b>Summa varulager mm</b>		<b>3 699</b>	<b>4 326</b>

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 391	3 168
Fordringar hos Gävle kommun		16 318	34 258
Koncernkonto Gävle kommun		24 136	48 409
Fordringar hos koncernföretag		10 375	0
Aktuella skattefordringar		8 104	2 627
Övriga kortfristiga fordringar		316	2 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	20 062	18 081
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>80 702</b>	<b>108 548</b>

#### Summa omsättningstillgångar

84 401 112 874

#### SUMMA TILLGÅNGAR

3 812 017 3 653 532

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Balansräkning</b>			
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
Aktiekapital		140 000	140 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 095 000	1 095 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-8 114	-11 825
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>1 226 886</b>	<b>1 223 175</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 226 886</b>	<b>1 223 175</b>
<b>Avsättningar</b>	24		
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 578	1 543
Avsättningar för uppskjuten skatt		32 626	25 839
Övriga avsättningar		686	686
<b>Summa avsättningar</b>		<b>34 890</b>	<b>28 069</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		31 236	34 457
Skulder till Gävle kommun	25	1 941 560	1 972 476
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 972 796</b>	<b>2 006 933</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit Gävle kommun	25	368 437	0
Skulder till kreditinstitut		8 328	0
Leverantörsskulder		60 439	77 090
Skulder till Gävle kommun	25	104 977	297 369
Skulder till koncernföretag		7 194	0
Övriga skulder		15 316	9 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	12 754	11 539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>577 445</b>	<b>395 356</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 812 017</b>	<b>3 653 532</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>140 000</b>	<b>795 000</b>	<b>-7 650</b>	<b>927 350</b>
Aktieägartillskott		300 000		300 000
Årets resultat			-4 175	-4 175
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>140 000</b>	<b>1 095 000</b>	<b>-11 825</b>	<b>1 223 175</b>
Årets resultat			3 712	3 712
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>140 000</b>	<b>1 095 000</b>	<b>-8 113</b>	<b>1 226 887</b>



<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		33 921	44 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	27	213 100	184 217
Erhållen ränta		0	1
Erlagd ränta		-39 151	-37 011
Betald skatt		-5 470	-7 882
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>202 399</b>	<b>183 343</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		626	-746
Förändring kundfordringar		1 777	-1 370
Förändring av kortfristiga fordringar		41 547	-26 103
Förändring leverantörsskulder		-16 651	3 239
Förändring av kortfristiga skulder		373 181	92 358
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>602 879</b>	<b>250 720</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 343	13 317
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-392 158	-486 873
Avyttring dotterföretag		0	2 282
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-10 730	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		521	613
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-400 023</b>	<b>-470 660</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		135 927	184 613
Amortering av lån		-338 782	-264 726
Erhållna aktieägartillskott		0	300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-202 855</b>	<b>219 887</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-54</b>
Likvida medel vid årets början		0	54
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2, 3, 4	581 520	584 791
Aktiverat arbete för egen räkning	2	5 174	4 963
Övriga rörelseintäkter	2	3 986	1 727
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>590 680</b>	<b>591 481</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-311 671	-330 824
Personalkostnader	6	-39 563	-38 162
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 508	-165 395
Övriga rörelsekostnader	7	-9 693	-13 521
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-553 435</b>	<b>-547 902</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>37 245</b>	<b>43 579</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 140	-37 600
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-33 140</b>	<b>-37 599</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 105</b>	<b>5 980</b>
Bokslutsdispositioner	8	-2 900	-15 000
Skatt på årets resultat	9	-4 846	-6 987
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 641</b>	<b>-16 007</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not                      2020-12-31                      2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	40 895	37 552
Förvaltningsfastigheter	11	3 129 636	2 952 300
Investeringar i annans fastighet	12	2 449	3 096
Inventarier, verktyg och installationer	14	174 309	161 604
Pågående nyanläggningar	15	318 577	342 178
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 665 866</b>	<b>3 496 730</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	16	11 100	11 100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	473	473
Uppskjutna skattefordringar	18	0	2 639
Andra långfristiga fordringar	19	11 395	1 186
<b>Summa finansiella anläggningar</b>		<b>22 968</b>	<b>15 398</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **3 688 834**                      **3 512 128**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		1 321	2 021
<b>Summa varulager mm</b>		<b>1 321</b>	<b>2 021</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		978	2 810
Fordringar hos Gävle kommun	20	2 666	5 463
Koncernkonto Gävle kommun		0	42 848
Fordringar hos koncernföretag	20	21 648	3 127
Aktuella skattefordringar		7 665	1 255
Övriga kortfristiga fordringar		232	1 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	15 525	14 727
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 714</b>	<b>72 157</b>

**Summa omsättningstillgångar**                      **50 035**                      **74 178**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **3 738 869**                      **3 586 306**

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		140 000	140 000
Reservfond		5 373	5 373
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>145 373</b>	<b>145 373</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		952 372	968 380
Årets resultat		-3 641	-16 007
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>948 731</b>	<b>952 373</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 094 104</b>	<b>1 097 746</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	23	137 640	129 140
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelse	24	1 578	1 543
Uppskjutna skatter	18	2 214	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 792</b>	<b>1 543</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Gävle kommun	25	1 941 560	1 972 476
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 941 560</b>	<b>1 972 476</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		55 790	60 743
Skulder till Gävle kommun	25	103 592	295 705
Checkräkningskredit Gävle kommun	25	368 437	0
Skulder till koncernföretag		16 900	16 966
Övriga kortfristiga skulder		10 608	5 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	6 446	6 014
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>561 773</b>	<b>385 401</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 738 869</b>	<b>3 586 306</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv. fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>140 000</b>	<b>5 373</b>	<b>668 380</b>	<b>813 753</b>
Aktieägartillskott			300 000	300 000
Årets resultat			-16 007	-16 007
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>140 000</b>	<b>5 373</b>	<b>952 372</b>	<b>1 097 746</b>
Årets resultat			-3 642	-3 642
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>140 000</b>	<b>5 373</b>	<b>948 731</b>	<b>1 094 104</b>

Aktiekapitalet består av 280 000 st med kvotvärde 500 kr.

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		37 244	43 580
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	202 236	177 128
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-38 861	-36 929
Betald skatt		-6 402	-7 309
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>194 217</b>	<b>176 470</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager		700	-905
Förändring av kundfordringar		1 831	-375
Förändring av kortfristiga fordringar		38 021	-26 496
Förändring av leverantörsskulder		-4 953	-4 464
Förändring av kortfristiga skulder		359 692	-86 573
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>589 508</b>	<b>57 657</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-371 337	-451 398
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	10 349
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-10 730	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		521	613
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-381 546</b>	<b>-440 436</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		120 000	155 000
Amortering av lån		-327 962	-72 221
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		0	300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-207 962</b>	<b>382 779</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Gavlefastigheter Gävle kommun ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

#### Intäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för lämnade rabatter.

#### Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

#### Koncernredovisning

##### *Dotterföretag*

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar och som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	80 år
Byggnad ute (tak och fasad)	40 år
Byggnad inne (vägg, tak, golv)	20 år
Stadigvarande inventarier (kök, WC/badrum, läktare)	20 år
Installationer (el, IT, VVS, ventilation, styr och reg.)	20 år
Övrigt (konsultkostnader, myndighetsavg etc)	20 år
Markanläggningar för kommersiell verksamhet	10-20 år
Markanläggningar för kommunal verksamhet	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Inga låneutgifter aktiveras.

### **Nedskrivningar**

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet och värdenedgången bedöms som bestående skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde.

### **Statliga stöd**

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att bolaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.



### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker till anskaffningsvärde.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Finansiella fordringar

Finansiella fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt redovisas inledningsvis till verkligt värde minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

#### Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

### **Likvida medel**

Företagets likvida medel redovisas på separat koncernkonto. I kassaflödesanalysen ingår årets förändring i likvida medel i raderna förändring i rörelsekapitalet.

### **Leasingavtal**

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimi-leaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Varulager**

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

### **Inkomstskatter**

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen, då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning respektive upp- och nedskrivning av fastigheter.

### **Avsättningar**

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Ersättningar till anställda**

#### Ersättningar efter avslutad anställning:

I Gavlefastigheter och dess dotterbolag förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget redovisar såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. I bägge planerna betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Huvuddelen av bolagets pensionsförpliktelser täcks genom att försäkring tecknats hos försäkringsföretag. Vissa smärre pensionsåtaganden har inte säkerställts genom försäkring. Kapitalvärdet för dessa utgörs av nuvärdet för framtida förpliktelser och beräknas enligt aktuariella grunder. Kapitalvärdet redovisas som avsättning i balansräkningen. Övriga pensionskostnader belastar rörelseresultatet.

#### Ersättningar vid uppsägning:

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. De redovisade kassaflödena omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

### **Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper**

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

#### Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

#### **Eventualförpliktelser**

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.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

##### Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### Direktavkastning

Rörelseresultat med tillägg för av- och nedskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

##### Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

##### Vakansgrad

Outhyrd lokalyta i förhållande till total uthyrningsbar lokalyta.

### **Not 2 Fördelning rörelsens intäkter**

#### **Koncernen**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från</b>		
Hyror kommersiella fastigheter	11 748	14 155
Hyror kommunala fastigheter	536 746	534 826
Övriga intäkter	20 710	32 840
Fordons- och maskinhyror	21 285	19 358
Försäljning av verksamhet och entreprenad	48 901	74 819
	<b>639 390</b>	<b>675 998</b>
<b>Aktiverat arbete för egen räkning</b>		
Aktiverat arbete för egen räkning	5 174	4 963
	<b>5 174</b>	<b>4 963</b>

**Övriga rörelseintäkter**

Realisationsvinster	1 358	3 439
Erhållna statliga bidrag	4 463	0
Övriga ersättningar	2 173	1 908
	<b>7 994</b>	<b>5 347</b>

**Totala intäkter** **652 557** **686 309**

**Moderbolaget**

**2020-01-01** **2019-01-01**  
**-2020-12-31** **-2019-12-31**

**I nettoomsättningen ingår intäkter från**

Hyror kommersiella fastigheter	11 748	14 155
Hyror kommunala fastigheter	541 883	541 019
Övriga intäkter	27 887	29 619
	<b>581 518</b>	<b>584 793</b>

**Aktiverat arbete för egen räkning**

Aktiverat arbete för egen räkning	5 174	4 963
	<b>5 174</b>	<b>4 963</b>

**Övriga rörelseintäkter**

Realisationsvinster	0	1 727
Erhållna statliga bidrag	3 986	0
	<b>3 986</b>	<b>1 727</b>

**Totala intäkter** **590 678** **591 483**

**Not 3 Operationell leasing**

**Koncernen**

Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

**2020-01-01** **2019-01-01**  
**-2020-12-31** **-2019-12-31**

Förfaller till betalning inom ett år	79 600	96 000
	<b>79 600</b>	<b>96 000</b>

Leasingkostnader och leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår under året enligt nedan. Operationella leasingintäkter avser Gavlefastigheters hyresintäkter.

Leasingkostnader **82 556** **94 152**

Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs (avser Gavlefastigheters hyresintäkter)	-566 975	-566 785
--	----------	----------

### Moderbolaget

Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Förfaller inom ett år	76 100 <b>76 100</b>	90 000 <b>90 000</b>

Leasingkostnader och leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår under året enligt nedan. Operationella leasingintäkter avser Gavlefastigheters hyresintäkter.

Leasingkostnader	77 058	91 570
Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs (avser Gavlefastigheters hyresintäkter)	-553 454	-554 989

### Not 4 Transaktioner med koncernföretag

#### Koncernen

Med koncernföretag avses företagen i Gävle Stadshus AB - koncernen.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Andel av årets inköp/försäljning av koncernföretag i förhållande till totala inköp/försäljning</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Inköp av koncernföretag i förhållande till totala inköp (%)	24,00	22,00
Försäljning av koncernföretag i förhållande till total försäljning (%)	4,00	2,00

#### Moderbolaget

Med koncernföretag avses företagen i Gävle Stadshus AB - koncernen.

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Inköp av varor och tjänster</b>		
Gävle Stadshus AB - koncernen	171 095	183 340
	<b>171 095</b>	<b>183 340</b>
<b>Försäljning av varor och tjänster</b>		
Gävle Stadshus AB - koncernen	24 485	12 969
	<b>24 485</b>	<b>12 969</b>

**Andel av årets inköp/försäljning av koncernföretag i förhållande till totala inköp/försäljning**

	%	%
Inköp av koncernföretag i förhållande till totala inköp (%)	55,00	55,00
Försäljning av koncernföretag i förhållande till total försäljning (%)	4,00	2,00

**Not 5 Arvode till revisorer**

**Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	205	206
	<b>205</b>	<b>206</b>
<b>Lekmannarevisorer</b>		
Revisionsuppdrag	160	185
	<b>160</b>	<b>185</b>

**Moderbolaget**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	153	153
	<b>153</b>	<b>153</b>
<b>Lekmannarevisorer</b>		
Revisionsuppdrag	160	185
	<b>160</b>	<b>185</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	56	61
Män	112	110
	<b>168</b>	<b>171</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse	781	765
Verkställande direktör	1 979	2 575
Övriga anställda	68 049	64 539
	<b>70 809</b>	<b>67 879</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	21 818	23 027
Pensionskostnader för verkställande direktör	539	652
Pensionskostnader för övriga anställda	4 044	5 663
	<b>26 401</b>	<b>29 342</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>97 210</b>	<b>97 221</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	13 %	11 %
Andel män i styrelsen	88 %	89 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	42 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	58 %

### Moderbolaget

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	33	35
Män	24	24
	<b>57</b>	<b>59</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsen	781	765
Verkställande direktör	1 390	1 344
Övriga anställda	25 278	23 219
	<b>27 449</b>	<b>25 328</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 349	8 475
Pensionskostnader verkställande direktör	397	333
Pensionskostnader övriga anställda	1 868	1 932
	<b>10 614</b>	<b>10 740</b>

<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>38 063</b>	<b>36 068</b>
--	---------------	---------------

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	71 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	29 %

**Avtal om avgångsvederlag**

Med verkställande direktör har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 12 månadslöner.

**Not 7 Övriga rörelsekostnader**

**Koncernen**

	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
Förlust försäljning	81	54
Utrangeringar vid komponentbyte	9 693	13 521
	<b>9 774</b>	<b>13 575</b>

**Moderbolaget**

	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
Utrangering vid komponentbyte	9 693	13 521
	<b>9 693</b>	<b>13 521</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

**Moderbolaget**

	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
Avsättning till periodiseringsfond	0	-7 500
Erhållna koncernbidrag	10 000	0
Lämnade koncernbidrag	-4 400	0
Skillnad mellan skattemässiga och redovisad avskrivning	-8 500	-7 500
	<b>-2 900</b>	<b>-15 000</b>



## Not 9 Skatt på årets resultat

### Koncernen

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	8	-5 316
Uppskjuten skatt	-6 787	-5 196
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-6 779</b>	<b>-10 512</b>

### Avstämning av effektiv skatt

		2020-01-01 -2020-12-31		2019-01-01 -2019-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		10 491		6 337
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-2 245	21,40	-1 356
Ej avdragsgilla kostnader	128,06	-13 435	138,98	-8 807
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	69,70	-7 312	125,41	-7 947
Andra skattemässiga justeringar	-201,76	21 166	-153,23	9 710
Ej skattepliktiga intäkter				370
Temporära skillnader anläggningstillgångar	47,54	-4 987	28,90	-1 832
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag				7
Ej bokförd skatt på underskottsavdrag				-2
Skatt på grund av ändrad taxering	-0,07	8	5,03	-319
Schablonskatt på periodiseringsfond	0,41	-44	0,57	-36
Övrigt	-0,67	70	4,73	-300
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>64,62</b>	<b>-6 779</b>	<b>165,87</b>	<b>-10 512</b>

### Moderbolaget

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	8	-5 156
Uppskjuten skatt	-4 854	-1 832
		0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-4 846</b>	<b>-6 988</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2020-01-01 -2020-12-31		2019-01-01 -2019-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 204		-9 020
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-258	21,40	1 930
Ej avdragsgilla kostnader		-11 225		-7 594
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar		-7 312		-7 947
Andra skattemässiga justeringar		18 972		8 435
Ej skattepliktiga intäkter		0		370
Temporära skillnader				
anläggningstillgångar		-4 987		-1 832
Skatt på grund av ändrad taxering		8		-319
Schablonskatt på periodiseringsfond		-38		-31
Övrigt		-5		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>402,36</b>	<b>-4 846</b>	<b>-77,46</b>	<b>-6 987</b>

### Not 10 Byggnader och mark

#### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 733	108 491
Omklassificeringar	5 056	0
Genom försäljning av dotterbolag	0	-63 759
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 789</b>	<b>44 732</b>
Ingående avskrivningar	-7 181	-6 513
Årets avskrivningar	-1 713	-2 109
Genom försäljningar av dotterbolag	0	1 441
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 894</b>	<b>-7 181</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 895</b>	<b>37 551</b>
Bokfört värde byggnader	39 545	36 202
Bokfört värde mark	1 350	1 350
	<b>40 895</b>	<b>37 552</b>

Bolaget skiljer på rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter. Rörelsefastigheter, fastigheter som används i rörelse, klassificeras som Byggnader och mark i balansräkningen. Fastigheter som bolaget äger i syfte att generera hyresinkomster och värdeökning klassificeras som Förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

## Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 733	44 733
Omklassificeringar	5 056	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 789</b>	<b>44 733</b>
Ingående avskrivningar	-7 181	-5 613
Årets avskrivningar	-1 713	-1 568
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 894</b>	<b>-7 181</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 895</b>	<b>37 552</b>
Bokfört värde byggnader	39 545	36 202
Bokfört värde mark	1 350	1 350
	<b>40 895</b>	<b>37 552</b>

Bolaget skiljer på rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter. Rörelsefastigheter, fastigheter som används i rörelse, klassificeras som Byggnader och mark i balansräkningen. Fastigheter som bolaget äger i syfte att generera hyresinkomster och värdeökning klassificeras som Förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 848 139	3 482 440
Inköp	18 596	15 606
Försäljningar/utrangeringar	-16 482	-33 724
Omklassificeringar	336 186	383 817
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 186 439</b>	<b>3 848 139</b>
Ingående avskrivningar	-881 914	-754 427
Försäljningar/utrangeringar	7 676	12 152
Årets avskrivningar	-146 180	-139 638
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 020 418</b>	<b>-881 913</b>
Ingående nedskrivningar	-13 925	-9 984
Årets nedskrivningar	-22 460	-3 941
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-36 385</b>	<b>-13 925</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 129 636</b>	<b>2 952 301</b>
Bokfört värde byggnader	2 881 223	2 713 715
Bokfört värde mark	248 413	238 585
	<b>3 129 636</b>	<b>2 952 300</b>

#### Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighetsbestånd kan delas in i två verksamhetsområden. Ett med kommunala hyresgäster, som står för ca 99 % av total uthyrningsbar yta, samt ett med övriga hyresgäster, det kommersiella verksamhetsområdet. För den kommunala delen gäller principen självkostnadsprissättning vilket innebär att hyresmodellen vart tredje år revideras mot förvaltningarna inom Gävle kommun. I samband med detta tecknas nya treåriga hyresavtal med förvaltningarna inom Gävle kommun. Det bokförda värdena på fastigheterna kan därmed försvaras med det treåriga hyreskontraktet som säkerhet.

De kommersiella fastigheterna värderas post för post. Vid kontrollvärdering tillämpas FAR:s rekommendation om avkastningsvärde. Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida driftnetto (före administration, räntor och avskrivningar) i företagens verksamhet. Vid beräkning av driftnetto räknas intäkterna på framtida hyresintäkter utifrån avtal samt uppskattningar av framtida intäkter på idag vakanta lokaler. Vid beräkningen av kostnaderna används både genomsnittliga verkliga kostnader (fem senaste åren) för varje enskild fastighet samt även branschspecifika nyckeltal.

De årliga driftnettona och restvärdet diskonteras till värdetidpunkten med en kalkylränta som motsvarar marknadens krav på total avkastning för den aktuella typen av fastighet. I kalkyl-räntan ingår en riskfri realränta, kompensation för inflationsförväntningar samt ett riskpåslag som är varierande för olika fastighetstyper och geografiska delmarknader.

Verkligt värde på koncernens förvaltningsfastigheter överstiger bokfört värde.

#### Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 848 139	3 482 440
Inköp	18 596	15 606
Försäljningar/utrangeringar	-16 482	-33 724
Omklassificeringar	336 186	383 817
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 186 439</b>	<b>3 848 139</b>
Ingående avskrivningar	-881 914	-754 427
Försäljningar/utrangeringar	7 676	12 152
Årets avskrivningar	-146 180	-139 638
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 020 418</b>	<b>-881 913</b>
Ingående nedskrivningar	-13 925	-9 984
Årets nedskrivningar	-22 460	-3 941
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-36 385</b>	<b>-13 925</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 129 636</b>	<b>2 952 301</b>
Bokfört värde byggnader	2 881 223	2 713 715
Bokfört värde mark	248 413	238 585
	<b>3 129 636</b>	<b>2 952 300</b>

#### Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighetsbestånd kan delas in i två verksamhetsområden. Ett med kommunala hyresgäster, som står för ca 99 % av total uthyrningsbar yta, samt ett med övriga hyresgäster, det kommersiella verksamhetsområdet. För den kommunala delen gäller principen självkostnadsprissättning vilket innebär att hyresmodellen vart tredje år revideras mot förvaltningarna inom Gävle kommun. I samband med detta tecknas nya treåriga hyresavtal med förvaltningarna inom Gävle kommun. Det bokförda värdena på fastigheterna kan därmed försvaras med det treåriga hyreskontraktet som säkerhet.

De kommersiella fastigheterna värderas post för post. Vid kontrollvärdering tillämpas FAR:s rekommendation om avkastningsvärde. Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida driftnetto (före administration, räntor och avskrivningar) i företagens verksamhet. Vid beräkning av driftnetto räknas intäkterna på framtida hyresintäkter utifrån avtal samt uppskattningar av framtida intäkter på idag vakanta lokaler. Vid beräkningen av kostnaderna används både genomsnittliga verkliga kostnader (fem senaste åren) för varje enskild fastighet samt även branschspecifika nyckeltal.

De årliga driftnettona och restvärdet diskonteras till värdetidpunkten med en kalkylränta som motsvarar marknadens krav på total avkastning för den aktuella typen av fastighet. I kalkyl-räntan ingår en riskfri realränta, kompensation för inflationsförväntningar samt ett riskpåslag som är varierande för olika fastighetstyper och geografiska delmarknader.

Verkligt värde på koncernens förvaltningsfastigheter överstiger bokfört värde.

#### Not 12 Investeringar i annans fastighet

##### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 788	6 788
Inköp	102	0
Försäljningar/utrangeringar	-562	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 328</b>	<b>6 788</b>
Ingående avskrivningar	-3 164	-2 851
Försäljningar/utrangeringar	206	0
Årets avskrivningar	-299	-314
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 257</b>	<b>-3 165</b>
Ingående nedskrivningar	-527	-527
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-527</b>	<b>-527</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 544</b>	<b>3 096</b>

### Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 788	6 788
Försäljningar/utrangeringar	-562	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 226</b>	<b>6 788</b>
Ingående avskrivningar	-3 164	-2 851
Försäljningar/utrangeringar	206	0
Årets avskrivningar	-290	-314
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 248</b>	<b>-3 165</b>
Ingående nedskrivningar	-527	-527
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-527</b>	<b>-527</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 451</b>	<b>3 096</b>

### Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

#### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 455	14 087
Inköp	4 674	4 765
Försäljningar/utrangeringar	-2 008	-500
Omklassificeringar	0	0
Genom försäljning av dotterbolag	0	-2 897
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 121</b>	<b>15 455</b>
Ingående avskrivningar	-8 093	-7 949
Försäljningar/utrangeringar	1 796	260
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-2 092	-1 589
Genom försäljning av dotterbolag	0	1 184
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 389</b>	<b>-8 094</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 732</b>	<b>7 361</b>

## Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	320 171	244 755
Inköp	16 189	31 131
Försäljningar/utrangeringar	-2 799	-3 164
Omklassificeringar	34 956	48 267
Genom försäljning av dotterbolag	0	-818
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>368 517</b>	<b>320 171</b>
Ingående avskrivningar	-123 649	-99 904
Försäljningar/utrangeringar	1 416	1 523
Årets avskrivningar	-31 561	-25 483
Genom försäljning av dotterbolag	0	215
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-153 794</b>	<b>-123 649</b>
Ingående nedskrivningar	-12	0
Årets nedskrivningar	-343	-12
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-355</b>	<b>-12</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>214 368</b>	<b>196 510</b>

Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med redovisat värde om 39 171 997 kr per 2020-12-31 och 34 456 820 kr per 2019-12-31.

Under övriga kort- respektive långfristiga skulder i koncernen redovisas nuvärdet av framtida betalningar avseende skuldförda finansiella leasingförpliktelser.

### Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	277 991	229 484
Inköp	144	1 364
Försäljningar/utrangeringar	-704	-1 125
Omklassificeringar	34 956	48 267
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>312 387</b>	<b>277 990</b>
Ingående avskrivningar	-116 375	-97 006
Försäljningar/utrangeringar	174	553
Årets avskrivningar	-21 522	-19 923
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-137 723</b>	<b>-116 376</b>
Ingående nedskrivningar	-12	0
Årets nedskrivningar	-343	-12
0		
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-355</b>	<b>-12</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>174 309</b>	<b>161 602</b>

## Not 15 Pågående nyanläggningar

### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	342 178	340 349
Under året nedlagda kostnader	352 598	434 428
Under året genomförda omfördelningar	-376 198	-432 084
Genom försäljning av dotterbolag	0	-515
	<b>318 578</b>	<b>342 178</b>

### Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	342 178	339 834
Under året nedlagda kostnader	352 598	434 428
Under året genomförda omfördelningar	-376 198	-432 084
	<b>318 578</b>	<b>342 178</b>

## Not 16 Andelar i koncernföretag

### Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Gavlia AB	100%	11 100
Gavlia AB heläger i sin tur ett dotterbolag:	100%	
Gavle Drift & Service AB	100%	
		<b>11 100</b>
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Gavlia AB	556983-2032	Gävle
Gavle Drift & Service AB	556935-6875	Gävle

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 100 000	11 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 100 000	11 100 000
Utgående redovisat värde	11 100 000	11 100 000



## Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575	575
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>575</b>	<b>575</b>
Ingående nedskrivningar	-102	-102
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-102</b>	<b>-102</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>473</b>	<b>473</b>

### Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575	575
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>575</b>	<b>575</b>
Ingående nedskrivningar	-102	-102
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-102</b>	<b>-102</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>473</b>	<b>473</b>

## Not 18 Uppskjutna skatter

### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Underskottsavdrag	137	0
Anläggningstillgångar	0	2 639
	<b>137</b>	<b>2 639</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Anläggningstillgångar	-2 348	0
Övriga temporära skillnader	-30 415	-28 478
	<b>-32 763</b>	<b>-28 478</b>
<b>Totalsumma</b>	<b>-32 626</b>	<b>-25 839</b>

**Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Underskottsavdrag	134	0
Anläggningstillgångar	0	2 639
	<b>134</b>	<b>2 639</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Anläggningstillgångar	-2 348	0
	<b>-2 348</b>	<b>0</b>
<b>Total summa</b>	<b>-2 214</b>	<b>2 639</b>

**Not 19 Andra långfristiga fordringar**

**Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 186	1 800
Tillkommande fordringar	10 730	0
Avgående fordringar	-521	-614
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 395</b>	<b>1 186</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 395</b>	<b>1 186</b>

**Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 186	1 800
Tillkommande fordringar	10 730	0
Avgående fordringar	-521	-613
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 395</b>	<b>1 187</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 395</b>	<b>1 187</b>

## Not 20 Transaktioner med Gävle kommun och koncernföretag, rörelsefordringar och skulder

### Moderbolaget

I tabellerna nedan anges fordringar/skulder från försäljning/inköp av varor/tjänster.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Gävle Stadshus AB - koncernen	11 648	2 943
Gävle kommun	2 666	5 647
	<b>14 314</b>	<b>8 590</b>
<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Gävle kommun koncernkonto	0	42 848
	<b>0</b>	<b>42 848</b>
<b>Leverantörsskulder</b>		
Gävle Stadshus AB - koncernen	3 608	11 567
Gävle kommun	293	1 677
	<b>3 901</b>	<b>13 244</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Gävle Stadshus AB - koncernen	12 500	5 399
Gävle kommun	103 592	294 028
	<b>116 092</b>	<b>299 427</b>
<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
Checkräkningskredit Gävle kommun	368 437	0
<b>Utgående balans</b>	<b>368 437</b>	<b>0</b>
<b>Lån från Gävle kommun</b>		
Ingående balans	1 972 476	2 075 438
Erhållna lån	120 000	155 000
Amortering av lån	-120 000	-50 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-30 916	-207 962
<b>Utgående balans</b>	<b>1 941 560</b>	<b>1 972 476</b>

## Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	14 725	15 221
Övriga förutbetalda kostnader	5 337	2 860
	<b>20 062</b>	<b>18 081</b>

**Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	14 725	14 727
Övriga förutbetalda kostnader	800	
	<b>15 525</b>	<b>14 727</b>

**Not 22 Förslag till disposition av resultatet**

**Moderbolaget**

2020-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	952 372	
årets förlust	-3 642	
	<b>948 731</b>	

disponeras så att i ny räkning överföres	948 731	
---	---------	--

**Not 23 Obeskattade reserver**

**Moderbolaget**

2020-12-31

2019-12-31

Akkumulerade överavskrivningar	101 990	93 490
Periodiseringsfond 2015	8 250	8 250
Periodiseringsfond 2016	8 500	8 500
Periodiseringsfond 2017	1 400	1 400
Periodiseringsfond 2018	10 000	10 000
Periodiseringsfond 2019	7 500	7 500
	<b>137 640</b>	<b>129 140</b>

**Not 24 Avsättningar**

**Koncernen**

2020-12-31

2019-12-31

**Pensioner och liknande förpliktelser**

Belopp vid årets ingång	1 543	1 929
Årets förändring	35	-386
	<b>1 578</b>	<b>1 543</b>

**Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Belopp vid årets ingång	1 543	1 605
Årets förändring	35	-62
	<b>1 578</b>	<b>1 543</b>

**Not 25 Skulder till Gävle kommun**

**Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder till Gävle kommun	1 941 560	1 972 476
	<b>1 941 560</b>	<b>1 972 476</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder till Gävle kommun	30 916	207 962
Övriga skulder Gävle kommun	74 061	88 044
	<b>104 977</b>	<b>296 006</b>
<b>Summering räntebärande skulder</b>		
UB långfristiga räntebärande skulder	1 941 560	1 972 476
UB kortfristiga räntebärande skulder	30 916	207 962
	<b>1 972 476</b>	<b>2 180 438</b>
<b>Förfallotidpunkter</b>		
Inom två till fem år	730 000	705 000
Överstigande fem år	987 476	60 000
	<b>1 717 476</b>	<b>765 000</b>

Räntekostnaderna för året uppgår till 33 mkr (37 mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 1,45% (1,72%). Den övervägande delen av låne utgörs av lån till fast ränta.

Koncernens limit uppgår till 730 mkr.

**Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder till Gävle kommun	1 941 560	1 972 476
	<b>1 941 560</b>	<b>1 972 476</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder till Gävle kommun	30 916	207 962
Övriga skulder Gävle kommun	72 676	87 743
	<b>103 592</b>	<b>295 705</b>

**Summering räntebärande skulder**

UB långfristiga räntebärande skulder	1 941 560	1 972 476
UB kortfristiga räntebärande skulder	30 916	207 962
	<b>1 972 476</b>	<b>2 180 438</b>

**Förfallotidpunkter**

Inom två till fem år	730 000	705 000
Överstigande fem år	987 476	60 000
	<b>1 717 476</b>	<b>765 000</b>

Räntekostnaderna för året uppgår till 33 mkr (37 mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 1,45% (1,72%). Den övervägande delen av låne utgörs av lån till fast ränta.

Bolagets limit uppgår till 700 mkr för checkkrediten.

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 368	1 748
Upplupna löner	74	104
Upplupna semesterlöner	4 007	3 287
Upplupna sociala avgifter	1 282	1 066
Pension	2 619	2 517
Övriga poster	3 406	4 181
	<b>12 756</b>	<b>12 903</b>

**Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 368	1 748
Upplupna löner	6	20
Upplupna semesterlöner	1 865	1 366
Upplupna sociala avgifter	588	436
Pension	1 172	934
Övriga poster	1 450	1 512
	<b>6 449</b>	<b>6 016</b>

## Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	181 845	169 133
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-1 277	-3 386
Förändring övriga avsättningar	35	995
Utrangeringar	9 693	13 521
Nedskrivningar	22 803	3 953
Kronjustering	0	0
	<b>213 099</b>	<b>184 216</b>

### Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	169 705	161 442
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-1 727
Förändring övriga avsättningar	35	-62
Utrangeringar	9 693	13 521
Nedskrivningar	22 803	3 953
	<b>202 236</b>	<b>177 127</b>

## Not 28 Ställda säkerheter

### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	13 421	13 421
	<b>13 421</b>	<b>13 421</b>

### Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	13 421	13 421
	<b>13 421</b>	<b>13 421</b>

## Not 29 Koncernuppgifter

### Moderbolaget

Moderföretag i den koncern där Gavlefastigheter Gävle kommun AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Gävle Stadshus AB org nr 556507-1700 med säte i Gävle.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2021-05-19 för fastställelse.

Gävle 2021-03-26



Lena Säfström  
Ordförande



Lars Rörick



Roger Hedlund



Niclas Bornegrim



Per-Arne Vahlund  
Verkställande direktör



Patrik Blom



Robert Waller



Lars Engstrand  
Styrelsesuppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-14

KPMG AB



Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor