

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

Räkenskapsåret  
2021-01-01 - 2021-12-31

**Innehållsförteckning**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse    | 2  |
| Resultaträkning koncern   | 23 |
| Balansräkning koncern     | 24 |
| Kassaflödesanalys koncern | 27 |
| Resultaträkning           | 28 |
| Balansräkning             | 29 |
| Kassaflödesanalys         | 32 |
| Noter                     | 33 |
| Underskrifter             | 58 |

Styrelsen och verkställande direktören för Gavlefastigheter Gävle kommun AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor 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. Därutöver ska Gavlia-koncernen ansvara för drift och skötsel av övriga fastigheter ägda av kommunen där förvaltningsuppdrag upprättats. Bolaget skall utifrån hyresgästernas behov driva utveckling av och kunna erbjuda facility managementtjänster.

Genom sitt dotterbolag, Gavle Drift & Service AB, ska Gavlia-koncernen leverera drift- och servicetjänster inom fastighet, mark och utemiljö samt bedriva uthyrnings- och samordningsverksamhet beträffande fordon, cyklar och möbler som används inom kommunkoncernen.

### **Viktiga förhållanden och väsentliga händelser**

Gavlefastigheter i Gävle kommun AB:s totala intäkter uppgår till 612,5 Mkr (590,7 Mkr) varav hyresintäkterna motsvarar 568,4 Mkr (553,6 Mkr). Den kommunala verksamhetens intäkter uppgår till 98 % av den totala omsättningen. Bolagets ekonomiska resultat är i nivå med förväntan i ägardirektivet och resultatet efter finansiella poster uppgår till 4,5 Mkr (4,1 Mkr).

Gavlefastigheter Gävle kommun AB äger 481 469,3 kvm fördelat på totalt 211 fastigheter. Utöver detta förvaltar Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB, 33 858,1 kvm på uppdrag av Gävle kommun. Inhyrda lokaler uppgår till 52 978 kvm.

Bolagets fastigheter i form av anläggningstillgångar har ett redovisat värde på 3 963,1 Mkr per 31 december (3 665,8 Mkr). Gavlefastigheters huvudsakliga fastigheter är förskolor, grundskolor, gymnasieskolor, kultur- och fritidsanläggningar samt kontorsfastigheter inom Gävle kommun. Bolagets fokus ligger på en effektiv förvaltning och att tillsammans med kunden optimera driftkostnaderna. För att förädla fastighetsbeståndet och säkerställa att dess värde bevaras och utvecklas över tid genomförs ett kontinuerligt underhåll av fastigheterna. Det möjliggör att fastigheterna är till nytta för såväl dagens som framtidens verksamheter. Under verksamhetsåret har Gavlefastigheter i Gävle kommun AB upphandlat ett nytt fastighetssystem som till stora delar kommer att vara implementerat under år 2022. Implementeringen av det nya fastighetssystemet möjliggör en effektivare fastighetsförvaltning.

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 värdegrund är engagemang, respekt, ansvar och gemenskap. Värdegrunden är vägledande för bolagets verksamhet och utgör en plattform för hur bolagets medarbetare agerar såväl internt som externt.

Bygg- och fastighetssektorn står för över 20 % av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Energi, material och transporter är fastighetsbranschens mest betydande miljöaspekter och fastighetsdrift är en energikrävande verksamhet. Gavlia-koncernen bedriver aktivt klimat och miljöfrågor i sina verksamheter för att bidra till ett hållbart samhälle för framtiden. Bolaget har integrerat de mål som finns i det av Gävle Kommunfullmäktige beslutade Miljöstrategiska programmet 2.0 i det egna miljöarbetet. Det långsiktiga målet är att vara klimatneutrala år 2035.

Under året har Gavlefastigheter fått Stigslundsskolan verifierad och certifierad enligt Miljöbyggnad nivå silver. Det innebär att bolaget nu har totalt fem 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 arbetar för att ständigt förbättra servicen till hyresgästerna. För att ha möjlighet att mäta kundnöjdheten så genomför bolaget årligen en NKI-undersökning (Nöjd Kund Index). I undersökningen får hyresgästerna få besvara frågor om hur de upplever bland annat bemötande, kvalitet och information från bolaget. I årets undersökning har bolagets serviceindex stigit något från föregående år och håller därmed en fortsatt hög nivå. Bolaget arbetar aktivt med att hantera synpunkter från tidigare års undersökningar och arbetar kontinuerligt med att nå nya högre nivåer.

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 492,2 Mkr (371,3 Mkr). De största projekten i Gavlefastigheter i Gävle kommun AB:s historia är i produktion eller påbörjas i närtid och några projekt

som speciellt behöver nämnas är:

I december år 2020 togs det första spadtaget för projekt Hemlingborg i södra Hemlingby. Hemlingborg är tillsammans med det nya bostadsområdet i Södra Hemlingby ett av Gävle kommuns största investeringar där man bygger en ny förskola, skola f-6. Under 2021 har stommen rests klart, taken har kommit på plats och arbetet invändigt har påbörjats. En 3D-fastighetsbildning sker på fastigheten tillsammans med AB Gavlegårdarna då de parallellt bygger ett nytt omvårdnadsboende i samma byggnadskropp. Byggprojektet sker i samverkan mellan Gavlefastigheter i Gävle kommun AB och AB Gavlegårdarna och ett samarbete sker även mellan verksamheterna för att kunna utnyttja de invändiga och utvändiga ytorna på effektivaste sätt. I Hemlingborg präglas utemiljöerna av närheten till naturen och rörelseglädje över generationsgränser. Byggnaderna beräknas vara färdigställda under 2023.

Ur ett miljöperspektiv är detta ett intressant projekt eftersom stomme och grund är de största utsläppskällorna vid nybyggnation. Stommen för projektet är till största delen i trä och beräkningar har genomförts i projektet som visar att detta har minskat utsläppen från byggnationen med ca 300 ton koldioxidekvivalenter jämfört med om det byggts med konventionell stomme i betong och stål. Fasaden består av murtegel som är underhållsfritt och som därmed ger ekonomiska och miljömässiga fördelar över tid.

Ett annat högintressant projekt är byggnationen av ett nytt kultur- och bildningscentrum som sedermera erhållit namnet Agnes kulturhus efter författaren Agnes von Krusenstjerna. Under året har detaljplanen vunnit laga kraft och både rivningslov och bygglov har erhållits. Kulturhuset förväntas vara färdigställt 2024 och kommer att byggas på platsen för gamla stadsbiblioteket i centrala Gävle, beläget nära gamla Gefle och Gavleån. Agnes kulturhus kommer att innehålla kafé, Bio 7:an, konsthall, turistcenter, bokningsbara grupprum för studier, möten och skapande, hörsal, konsumentrådgivning och digitalt centrum. Under år 2021 har rivningen påbörjats och anpassningar av trafiklösningar har genomförts av Gävle kommun.

Ett annat projekt som har färdigställts under året är renovering av Stadshuset som har ett kulturhistoriskt värde. Mellan åren 1803 och 1805 byggde grosshandlare och skeppsbyggare Pehr Ennes huset som bostad åt sin familj efter ritningar av stockholmsarkitekten Carl Fredrik Sundvall. Huset var ett ståtligt stenhus i tre våningar i nyklassisk stil. Hösten 1805 flyttade familjen Ennes in och byggnaden kom även att kallas för Enneska palatset. År 1848 köpte Gävle Stad fastigheten av Pehr Ennes dödsbo för att använda det som stadshus. Ur ett produktionsperspektiv har projektet hanterat en del utmaningar utifrån antikvariska aspekter, dolda brister i konstruktion och bärförmåga, nya krav på tekniska lösningar och användande av ytor i en gammal byggnad. Den nya färgsättningen är smakfull och renoveringen av de gamla delarna och utrymmen som utifrån bevarande värden ej får förändras, har renoverats stilfullt.

Under året har Gavlefastigheter i Gävle kommun AB genomfört ett antal försäljningar. Nämnas kan Näringen 14:7, en mindre byggnad som tidigare använts till förvaring av sand och salt. Den förvärvades av Gävle Kommun som också är ägare av marken. Förskolan Kardborren styckades av från Strömsbro 4:1 och förvärvades av befintlig hyresgäst. För att möjliggöra kommande byggprojekt har Gavlefastigheter i Gävle kommun AB under verksamhetsåret även förvärvat mark intill fastigheten Brynäs 102:1 samt Fridhem 16:2. Under år 2021 skrevs köpeavtal för fastigheterna Gävle Norrsundet 15:131 och Valbo-Västbyggeby 15:1. I båda fastigheterna har det bedrivits förskoleverksamhet. Gävle Norrsundet 15:13 förvärvades av Bermans Fisk & rökeri i Saltharsfjärden AB och Valbo-Västbyggeby 15:1 förvärvades av Upplands förvaltning holding AB. Tillträde för fastigheterna sker under år 2022.

Länestrukturen för Gavlia-koncernen har under verksamhetsåret förändrats som en följd av Gävle kommuns beslut att införa en utökad internbank i kommunkoncern (dnr 20KS337). Omstruktureringen innebär att de förmedlade lån av Gävle kommun som bolaget tidigare hade är avslutade och att all

upplåning numera sker via kommunkoncerns checkräkningskredit. Internbanken har i uppgift att löpande säkra kommunkoncernens långsiktiga tillgångar till ändamålsenlig finansiering till låg risk med marknadsmässiga villkor.

Natten till den 18 augusti kom 161,6 mm regn i Gävle vilket orsakade stora översvämningar. Omkring 65 av Gavlefastigheter i Gävle kommun AB:s fastigheter drabbades av översvämningar, varav skadorna på 20 fastigheter initialt bedömdes som omfattande. Fridhemsskolan, Skogsmursskolan, Fritidsanläggningen Gavlevallen, Utmarksvägen 14 till 16 samt kontorsfastigheten Bråbänken är några av fastigheterna som drabbades hårt. Bolaget kom snabbt i gång med ett omfattande avhjälpande arbete, där rekognosering, resurser, samverkan och samarbete var lyckade faktorer som medförde att de beräknade kostnaderna har kunnat hållas nere. Samtliga grund- och gymnasieskolor hölls stängda onsdagen den 18 augusti och alla skolor förutom Fridhemsskolan kunde öppnas igen den 19 augusti. Några inhyrda lokaler drabbades så svårt av översvämningarna att verksamheterna under återställningsarbetet fick evakueras till andra lokaler. Hyresrabatter har givits till hyresgäster till följd av ej brukbara lokalytor och nettokostnaderna för skyfallet beräknas uppgå till 9,4 Mkr. Återställning av lokaler pågår och beräknas fortgå en bit in i 2022.

Gavlia-koncernen har genom Gavle Drift & Service AB fram till och med den sista april 2021 haft i uppdrag av Gävle kommun att samordna och driva vinterväghållningen på allmän platsmark och gata. Tillsammans med flertalet underentreprenörer arbetade bolaget för att Gävle skulle vara en framkomlig vinterstad. I december 2020 beslutade Kommunfullmäktige i Gävle att avtalet gällande skötsel på allmän platsmark där även vinterväghållningen var inkluderad, skulle återgå i Gävle kommuns egen regi inom ramen för Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet. En konsekvens av detta är att en verksamhetsövergång genomfördes per den första maj år 2021 mellan Gavle Drift & Service AB och Gävle kommun.

Gavlia-koncernens ambition under den pågående pandemin är att hålla verksamheter och projekt i gång 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 under året för att minska risken för smittspridning. Riskanalys och handlingsplan upprättades i ett tidigt skede och togs fram i enlighet med Gävle kommuns direktiv. Koncernledningen har kontinuerliga avstämningsmöten för att stämma av statusen i verksamheterna och på så sätt snabbt kunna sätta in nödvändiga åtgärder.

Fram till sista juni hade Gavlia-koncernen i uppdrag av Länsstyrelsen att hantera ett mellanlager av skyddsutrustning åt länets kommuner samt transporter av detsamma.

Fastighetsförvaltningen och övriga verksamhetsgrenar har i stort fungerat väl och har inte påvisat några större nämnvärda störningar eller kostnadsfördyringar. Den planerade investeringsverksamheten i Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB har i vissa projekt mött utmaningar såsom leveransförändringar och prisförändringar till följd av tillgång och efterfrågan på komponenter och tjänster, ökad sjukfrånvaro i projekten samt tidsförskjutningar. Dessa utmaningar har hanterats på ett bra sätt vilket har inneburit att huvuddelen av projekten har kunnat överlämnas i förväntad tid till verksamheterna. Effekten av Covid-19 anses därför vara begränsad under verksamhetsåret.

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 4,3 mkr efter statlig ersättning enligt lokalhyresstödpaketet. Årets resultat

har inte påverkats av ökade kostnader för kundförluster. Övriga generella stödåtgärder som erhållits från regeringen är 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 Hemlinborg ny förskola, skola inkl. idrottshall, Brynässkolan, Agnes kulturhus, Vasaskolan gymnasium, Allaktivitetshus i Bergby, Allaktivitetshus i Hedesunda, Tallbacken etapp 3 utbyggnad skola och särskola samt Bergby skola nybyggnation av idrottshall, bibliotek och fritidsgård samt fastighet för vuxenutbildningen.

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 av Gavlia-koncernens verksamhet är att tillse så att vinterväghållningen på våra skolor fungerar effektivt. Dessa arbeten definieras som kritiska för samhället och Gavlia-koncernen kommer att fortsätta 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 beroende på hur långvarig pandemin blir, om utbrottet intensifieras och om åtgärderna eskalerar. Verksamheterna är beroende av att leverantörer har förmågan att effektivt planera och genomföra åtgärder i såväl

fastighetsförvaltningen som i övriga operativa verksamheter. Under senaste året har vi sett att pandemin och andra faktorer såsom exempelvis skyfallet som drabbade Gävle i augusti, har påverkat såväl tillgången som efterfrågan på vissa komponenter och tjänster. Det har inneburit ökade marknadspriser och har påverkat leverantörernas förmåga till leverans av varor och tjänster. Risken finns att det i samverkan med andra faktorer i olika omfattningar, kan komma att påverka kostnadsnivåerna i pågående eller framtida investeringsprojekt eller den löpande verksamheten. 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 kopplade 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,  
Utfall 2021: 13 st  
Mål 2021: 15 st  
Mål 2022: 18 st

#### **Utveckla gröna skolgårdar som främjar lek och rörelse.**

Nöjd Kund Index (NKI) Total,  
Utfall 2021: 81,3  
Mål 2021: 82  
Mål 2022: 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,  
Utfall 2021: 56 st  
Mål 2021: 21 st  
Mål 2022: 18 st

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

Leverans bland annat genom Antal elev- och studentsamarbeten,  
Utfall 2021: 18 st  
Mål 2021: 23 st  
Mål 2022: 23 st

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

Leverans bland annat genom Skadegörelsekostnad/kvm,  
Utfall 2021: 4,44 kr/kvm  
Mål 2021: 3,40 kr/kvm  
Mål 2022: 3,20 kr 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),

Utfall 2021: 80 (Koncern)

Mål 2021: 78 (Koncernen)

Mål 2022: 79

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

Leverans bland annat genom ökad installerad soleffekt,

Utfall 2021: 584 kWp

Mål 2021: 600 kWp

Mål 2022: 750 kWp

**Driftnetto, exkl. PLU (eget ägda).**

Utfall 2021: 638 kr/kvm

Mål 2021: 626 kr/kvm

Mål 2022: Utgår

**Nytt definition för år 2022 är driftnetto (eget ägda).**

Mål 2022: 562 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 Total,

Utfall 2021: 81,3

Mål 2021: 82

Mål 2022: 82

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

Leverans bland annat genom minskad elkonsumtion/kvm,

Utfall 2021: 51,4 kWh/kvm

Mål 2021: 51 kWh/kvm

Mål 2022: 50 kWh

Minskad vattenförbrukning,

Utfall 2021: 337,5 kWh

Mål 2021: 352 kWh

Mål 2022: 334 kWh

**Fossilfri fordonsflotta 2021.**

Andel fossilfria fordon/totalt antal fordon,

Utfall 2021: 99%

Mål 2021: 100%

Mål 2022: 100%

**Risker i verksamheten**

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 scenarionalyser är viktiga underlag.

### **Operationella risker**

Operationell risk definieras som risken att ekonomiska förluster uppstår till följd 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 2021 genomfördes i huvudsak två granskningar. Den första skedde i slutet av januari gällande 2020 års bokslut. Den andra granskningen genomfördes under oktober 2021 med fokus på bolagets rutiner och processer. En lekmannarevision har även genomförts under oktober 2021.

### Känslighetsanalys

Gavlefastigheter Gävle kommun AB:s vakansgrad uppgår till 1,12 % inom segmentet kommunala fastigheter vilket motsvarar 5 589 kvm.

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

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| · Vakansgrad                  | +/- 5,7 Mkr  |
| · Räntor (Avser procentenhet) | +/- 26,5 Mkr |
| · Driftskostnader             | +/- 3,8 Mkr  |

### Intern kontroll

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar, funktionsbeskrivningar samt delegationsordningar. Vidare dokumenteras och kommuniceras ansvar 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. Linjerevisioner 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 2021 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. 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. Koncernen har under året haft sökande med rätt kompetens till vakanta tjänster förutom på några få funktioner. Ett utvecklingsarbete som innefattat kompetenshöjande insatser och utökat mandat för flera funktioner har pågått under året.

Stort fokus inom medarbetarområdet har likt 2020 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 2021 varit något lägre än 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 års hjul. Bolaget har även under året förnyat HBTQI-certifieringen och genomfört en utbildning inom området för nyanställda. Aktiva åtgärder för likabehandling som bygger på Gävle kommuns riktlinje inom området har tagits fram.

*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 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, byggtreprenader 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 byggtreprenader skall ske.

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

Gavlia-koncernens resultat efter finansiella poster med hänsyn taget till bedömningen av hyreskontrakt som är upprättad under perioden 2017 till 2021 och som utgör finansiella leasingavtal där bolaget i koncernredovisningen är leasegivare uppgår till 49,2 Mkr (31,7 Mkr). De totala intäkterna för Gavlia-koncernen uppgår därmed efter justeringar till 623,3 Mkr (603,7 Mkr). Förändringen av klassificeringen har genomförts under året och avser såväl år 2021 som år 2020.

Gavlia-koncernens resultat från den löpande verksamheten innan omklassificeringen till finansiella tillgångar efter finansiella poster uppgår till 9,9 Mkr (0,5 Mkr) och överstiger förväntningarna och resultatkraven i ägardirektivet. Hyresintäkterna uppgår till 82 % av de totala intäkterna på 686,7 Mkr (652,6 Mkr)

Moderbolaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB visar ett resultat efter finansiella poster på 4,5 Mkr (4,1 Mkr) och uppnår resultatkravet i ägardirektivet. I resultatet ingår vinst vid försäljning av anläggningstillgångar till ett belopp av 1,3 Mkr (0 Mkr). Moderbolagets totala intäkter uppgår till 612,5 Mkr (590,7 Mkr). I intäkterna ingår hyresrabatt till följd av Covid-19 pandemin som motsvarar 4,3 Mkr (4,0 Mkr) efter statlig ersättning enligt lokalhyresstödpaketet

Moderbolagets rörelsekostnader uppgår till 575,0 Mkr (553,4 Mkr), varav av- och nedskrivningarna av anläggningstillgångar uppgår till 181,2 Mkr (192,5 Mkr). De externa kostnaderna uppgår till 334,5 Mkr (311,7 Mkr). Bolagets externa kostnader har påverkats till följd av kostnader för skyfallet som ingår med 14,9 Mkr, nettokostnaden resultatmässigt efter förväntad försäkringsersättning uppgår till 9,4 Mkr. Utrangeringskostnader av anläggningstillgångar ingår i övriga rörelsekostnader och uppgår till ett belopp av 10,2 Mkr (9,7 Mkr).

Moderbolaget har årligen ett upplåningsbehov till följd av de höga investeringsnivåerna, självfinansieringsgraden och resultatkravet i ägardirektivet. Gavlefastigheter i Gävle kommun AB drar fördel av det gynnsamma ränteläget. De finansiella kostnaderna för året uppgår till 33,0 mkr (33,1 mkr), lånevolymen har ökat från 1 972 Mkr till 2 651 Mkr.

För Gavle Drift & Service AB har verksamhetsåret 2021 överträffat förväntan och redovisar ett resultat efter finansiella poster på 5,5 Mkr (-3,6 Mkr). I resultatet ingår vinst vid försäljning av anläggningstillgångar 4,7 Mkr (1,4 Mkr), där effekt av verksamhetsövergången även ingår. Gavle Drift & Service AB uppvisar en omsättningsökning som motsvarar 13 % till följd av en ökad försäljning inom några verksamhetsgrenar och utfallet uppgår till 189,3 Mkr (166,9 Mkr)

Bolagets rörelsekostnader uppgår till 191,9 Mkr (174,2 Mkr) varav entreprenadkostnader och köpta tjänster har ökat och uppgår till 102,2 Mkr (73,6 Mkr) till följd av ökad omsättning och förändrad resursoptimering. Avskrivningar uppgår till 12,4 Mkr (12,1 Mkr) och avser i huvudsak fordon med finansiell leasing.

Gavlia-koncernens materiella anläggningstillgångar redovisar ett värde vid utgången av år 2021 på 2 555,0 Mkr (2 457,9 Mkr) med hänsyn taget till bedömning av vilka hyreskontrakt som är upprättade under perioden 2017 till 2021 och som utgör finansiella leasingavtal där bolaget i koncernredovisningen är leasegivare. Gavle Fastigheter i Gävle kommun AB:s materiella anläggningstillgångar uppgår till vid utgången av år 2021 till 3 963,1 Mkr (3 665,8 Mkr) och Gavle Drift och Service AB uppgår till 44,2 Mkr (49,9 Mkr).

Gavlia-koncernens har under året genomfört investeringar som uppgår till 509 Mkr (392,1 Mkr). Gavlefastigheter i Gävle kommun AB:s investeringar uppgår till 492,2 Mkr (371,3 Mkr) varav 488,2 Mkr (368,9 Mkr) återfinns inom affärsområdet kommunala fastigheter och 4,0 Mkr (2,4 Mkr) inom affärsområdet övriga fastigheter. Gavle Drift och Service AB:s genomförda investeringar under året uppgår till 12,8 Mkr (20,8 Mkr).

Bland de större pågående investeringsprojekten inom Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB kan nämnas Hemlingborg förskola, skola och omvårdnadsboende, ny och ombyggnation av Vasaskolans gymnasium, Bergby skola och Allaktivitetshus, Brynaskolan, Agnes Kulturcentrum, Tallbacken skola etapp 3, Sopsugen vid Godisfabriken, Hedesunda Allaktivitetshus och Förvaltningshuset.

Under verksamhetsåret har enbart ett fåtal större investeringsprojekt som avslutats och överlämnats till förvaltning och nämnas kan Nynässkolans sista etapp kopplat till ombyggnad, Alderholmen 21:1 samt Stadshuset allmän rust.

## Hållbarhetsredovisning

### Affärsmodell

Gavlia-koncernens och dess ingående bolag har många uppdrag och ansvar i Gävle och deras gemensamma nämnare är att arbeta för Gävles bästa och för att bidra till en hållbar stad. Genom att samordna bolagen i en koncern kan bolagen på ett effektivt sätt samordna resurser, skapa kostnadseffektivitet och synergieffekter inom bolagens verksamhetsområden. Gavlia-koncernen är varje dag med och utvecklar såväl dagens som morgondagens upplevelse av staden. Hållbarhetsredovisningen omfattar hela Gavlia-koncernen och omfattar den sociala miljömässiga hållbarheten.

### Miljö och klimat

Gavlia bedriver ett systematiskt miljö- och kvalitetsarbete som bygger på ISO-standarderna 9001 och 14001. Gavlias miljöarbete utgår från bolagskoncernens affärsplan och kommunens Miljöstrategiska program 2.0. Ett miljøråd är tillsatt för att bereda underlag till ledningsgrupp och säkerställa framdrift och samordning i miljöarbetet. I miljørådet deltar en representant från varje avdelning.

Bygg- och fastighetssektorn står för drygt 20 procent av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige. Utsläppen sker främst från energianvändningen i byggnader och utsläpp kopplat till byggprocessen. Gavlias miljöarbete är till största del inriktat på minskad klimatpåverkan och arbetet fokuserar på områdena energi, transporter, material och avfall. Det är inom dessa områden bolagskoncernen har de betydande miljöaspekterna. Gavlia arbetar både med att minska miljö- och klimatpåverkan i delar där koncernen har egen rådighet, till exempel fastigheternas energianvändning och egna tjänstebilar, och Gavlia samverkar också med hyresgäster och entreprenörer för att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan. Det kan handla om de byggnadsmaterial som används eller hur hyresgästerna nyttjar lokalerna på ett energieffektivt sätt.

### Klimatneutrala 2035

Gavlias långsiktiga mål är att vara klimatneutrala 2035. Under 2021 har bolaget påbörjat kartläggning av utsläppskällor och beräkning av bolagets totala växthusgasutsläpp enligt GHG-protokollet som är en internationell standard för klimatberäkning. Utifrån den beräkningen kommer Gavlia framåt kunna följa upp arbetet med att bli klimatneutrala.

### **Minska energianvändningen**

Byggnader står för drygt 30 procent av Sveriges totala energianvändning. Gavlia har arbetat länge med energieffektivisering och energioptimering. Mellan åren 2009 och 2021 har energianvändningen minskat med ca 19 % procent (räknat i kWh/m<sup>2</sup> BRA). Arbetet är i linje med kommunens mål i miljöstrategiska programmet om att energianvändningen i Gävle kommunkoncerns fastigheter ska vara 30 % effektivare till år 2030 jämfört med 2009.

Under år 2021 har olika åtgärder genomförts för att minska el- och värmeanvändningen. Ett löpande och systematiskt arbete med energiuppföljning och driftoptimering har pågått. Flera investeringar har gjorts i energieffektiv teknik inom till exempel belysning och ventilation. Bolaget har också ställt höga krav på energianvändning vid både ombyggnation och nybyggnation. En ny Energiplan har tagits fram för bolaget som förtydligar vision, strategier, ansvar, arbetssätt och målnivåer till 2026.

Pågående covid-19 pandemin har också påverkat energianvändningen på olika sätt i Gavlefastigheters lokaler. Hemarbete och minskad verksamhet i flera av Gavlefastigheters lokaler bidrog under 2020 och del av 2021 till minskad elanvändning. Återgång till kontorsarbete, lättade restriktioner samt krav på utökad ventilation för att minska smittspridning har under senare delen av 2021 lett till ökad elanvändning. Även översvämningen i augusti har krävt omfattande användning av avfuktare vilket har lett till en ökad elanvändning jämfört med föregående år.

### **Förnybar energiproduktion**

I Gavlefastigheters fastigheter används bara förnybar energi. Bolaget har elavtal med förnybar el och förnybar fjärrvärme och producerar också egen förnybar el genom solceller på fastigheternas tak. Gavlefastigheter arbetar med att bidra till miljöstrategiska programmets mål om solceller: Av Gävle kommunkoncerns elanvändning ska minst 10 % produceras från solceller år 2035. Den totala installerade effekten var 584 kWp under 2021. Under 2021 installerades en solcellsanläggning med topp effekt på 96 kWp på Konserthusets tak. Samarbetsavtal med Gävle Energi för solceller på Hemlingborg på 250 kWp, Bergby skola på 81 kWp samt Brynäs skola 47 kWp har också signerats under året med planerad driftsättning våren 2022.

### **Minska mängden avfall**

Bygg- och avfallssektorn genererar 30 procent av den totala avfallsmängden i Sverige. Gavlia har genom Möbelpoolen en viktig roll i att minska mängden avfall från möbler och inredning i Gävle kommunkoncern genom ökad återanvändning och återbruk. Möbelpoolens arbete har under 2021 resulterat i att kommunen har sparat minst 7,7 miljoner kronor och minskat utsläppen med 178 ton koldioxidkvivalenter.

Gavlia har under 2021 utvecklat arbetet med återbruk i fastighetsförvaltningsprocessen. Ett nytt arbetssätt med tillhörande inventeringsmetodik har tagits fram för att användas vid varje ombyggnation och planerad rivning. Möbelpoolens roll har också utvecklats i samband med detta och kommer att utvecklas mot en återbrukspool, där även byggnadsmaterial kommer att ingå.

### **Material som värnar människor och miljö**

På sikt arbetar Gavlia för att använda återbrukade material eller material som baseras på förnybar/återvunnen råvara. Stomme och grund är de största utsläppskällorna vid nybyggnation. Under 2021 har Gavlefastigheter byggt Hemlingborg vars stomme är till största del i trä. I projektet har gjorts beräkningar som visar att detta har minskat utsläppen från byggnationen med ca 300 ton koldioxidkvivalenter jämfört med om det byggts med konventionell stomme i betong och stål. Bolaget har också utvecklat nya instruktioner inför lagkravet om klimatdeklarationer och gjort LCA-beräkningar av Sörby förskola.

Det material som används i Gavlefastigheters ny- och ombyggnationer ska inte innehålla ämnen som kan skada de människor som vistas i Gavlefastigheters lokaler eller omgivande miljö. Gavlefastigheter använder Byggvarubedömningen som verktyg för att välja bra produkter i projekten. Under 2021 har det skett utveckling av arbetssätt för användning av Byggvarubedömningen i löpande förvaltning av befintliga byggnader och Gavle Drift & Service använder nu också Byggvarubedömningen.

### **Miljöbyggnad Silver**

Gavlefastigheter certifierar nya byggnader enligt Miljöbyggnad nivå Silver, om inte annat beslutats i det specifika projektet. Certifieringen innebär höga krav på energieffektivitet, inomhusklimat och på omsorgsfulla val gällande byggnadsmaterial och arbetsmetoder. Certifieringen blir en tredjepartsgranskning som ger ett bevis på att Gavlefastigheters fastigheter har låg miljöpåverkan. Metodiken ger oss också god kontroll och kvalitetssäkring i uppföljning från projektering till den faktiska användningen i färdig byggnad.

Under 2021 har Gavlefastigheter fått Stigslundsskolan verifierad och certifierad enligt Miljöbyggnad nivå silver. Bolaget har nu fem certifierade byggnader enligt Miljöbyggnad silver som verifierats. Under året blev även Brynässkolans matsal och Brynässkolans sporthall preliminärt certifierade. Ett flertal pågående projekt befinner sig i olika skeden i miljöbyggnadsprocessen och arbetar mot preliminär certifiering eller verifiering.

### **Effektiva och hållbara transporter**

Gavlia arbetar på flera sätt med att möjliggöra hållbara resor och transporter. Verksamheten bidrar till kommunens mål om att den totala körsträckan med bil i Gävle kommunkoncern ska år 2025 ha minskat med 30 % per anställd, jämfört med 2018.

Gavle Drift & Service tillhandahåller cyklar och fordon för alla kommunala verksamheter genom att erbjuda leasingavtal till dem. Under 2021 har cykelpoolen Hojja tagits i drift med placering i Gävle centrum. Gavlefastigheter samverkar också med kommunala bolag och sektorer för att främja hållbara resor till och från fastigheterna. Under 2021 har gröna resplaner tagits fram för Agnes kulturhus och Hemlingborg. Gavlefastigheter har också arbetat 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 har också tagit fram en strategi för laddinfrastruktur för elfordon på Gavlefastigheters fastigheter. När det gäller Gavlias egen verksamhet har det skett arbete för att främja alternativ till bilen så som cykel och digitala möten.

### **Förnybara drivmedel**

Gavlia har som mål att 100% av Gavlias fordon ska kunna drivas med förnybara drivmedel samt att drivmedelsförbrukning ska vara 100% fossilfri 2025. Under 2021 kunde 99% av fordonen tankas fossilfritt. Gällande andelen som tankats fossilfritt är bedömningen att det gjorts en förbättring jämfört med förra året, siffran var då 86%. Genom tvåkortssystemet som används för de interna fordonen går det enkelt att följa upp hur fordonen tankas och därefter kan återkoppling göras direkt till föraren om en felaktig tankning har gjorts.

Gavlia har under 2021 även avyttrat ett flertal bilar på grund av verksamhetsförändringar. Detta har inneburit att ett flertal gasbilar, bland annat några med stora bensintankar samt HVO dieslar har minskat den interna fordonsflottan med ca 20 fordon. Under 2021 har alla tyngre arbetsmaskiner körts på HVO100. Alla bensindrivna gräsklippare har sålts under 2021 och när det gäller övriga småmaskiner drivs de i nuläget på bensin.

Gavlia arbetar också med målet att drivmedelsförbrukning i upphandlingar där transporter ingår ska vara 100% fossilfria 2025. Under året har uppföljning gjorts på två ramavtal där krav på fossilfritt ställts.

Under hösten 2021 har ett kommunövergripande arbete har startats kring fossilfria transporter i upphandling.

### **Social hållbarhet**

Gavlia bedriver ett systematiskt arbete med social hållbarhet både som en del av bolagets HR-strategi och i samarbetet med bolagets kunder.

### **Medarbetare**

Gavlias medarbetare är den viktigaste tillgången för Gavlias verksamhet. Gavlia-koncernen arbetar därför aktivt med att identifiera vad som gör bolagskoncernen till en attraktiv arbetsgivare för nuvarande och framtida medarbetare. Genom riktade arbetsmarknadsinsatser med olika samarbetspartners säkerställer Gavlia-koncernen framtida ny kompetens och inkluderar fler på arbetsmarknaden. Bolagskoncernen arbetar med olika typer av anställningar, praktikplatser och samarbeten för att kunna erbjuda så många som möjligt en sysselsättning.

Gavlia arbetar också aktivt för att skapa en arbetsplats fri från diskriminering genom likabehandling och systematiskt arbetsmiljöarbete med fokus på såväl social som fysisk arbetsmiljö.

### **Friskvårdsbidrag och förmåncyklar**

Under 2021 var nyttjandegraden av friskvårdsbidraget, helt eller delvis, på Gavlefastigheter 83,63 % och på Gavle Drift & Service 66,62 %. 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 förmåncykel mot bruttolöneavdrag. Flera medarbetare har tecknat avtal och ett antal av dem cyklar till och från arbetet året om.

### **Värdegrund och respekt för mänskliga rättigheter**

Gavlia-koncernen arbetar aktivt med mänskliga rättigheter för att alla ska känna sig välkomna och respekterade på arbetsplatsen. 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 Gavlefastigheters lokaler och utemiljöer utformas så att ingen exkluderas. Båda bolagen inom Gavlia-koncernen är hbtqi-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 2021 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.

### **Sociala förhållanden**

Gavlia-koncernen arbetar aktivt med social hållbarhet bland annat genom samarbeten med olika aktörer.

### **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 samt en aktiv och



meningsfull fritid. 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. Nolla Sabbet samverkar med kommun, kommunala bolag, polis, räddningstjänst, socialtjänst samt föreningar och företag för att kunna göra skillnad på en övergripande nivå. Strategierna 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 Nolla Sabbet mot en framtid fri från skadegörelse.

Under 2021 har Nolla Sabbet fortsatt att utveckla fotbollen i Sättra och även påbörjat en liknande satsning i Andersberg. Genom detta har Nolla Sabbet skapat två nya lag i IK Sättra som deltar i seriespel samt har ca 50 barn i Andersberg som får möjlighet att träna fotboll två dagar/vecka. Med egna och samordnade aktiviteter har Nolla Sabbet även sett till att det funnits flera olika alternativ till rörelse och gemenskap under alla skollov samt flera dagar och helger under övrig tid. I dessa aktiviteter har ett 20-tal ungdomar fått möjlighet att jobba tillsammans med Gavlefastigheters personal och ta ansvar. Fokus har även varit på att möta de barn och ungdomar som på olika sätt orsakat skadegörelse och genom dessa möten försökt bryta mönster.

### **Servicegrupper**

Gavle Drift & Service erbjuder tillsammans med Arbetsmarknadsenheten (AME) arbetsplatser till personer med funktionsvariation. Bolaget har idag 16 medarbetare i fyra servicegrupper som utifrån förmåga och förutsättningar utför enklare typer av service och skötselarbeten, deras arbete kompletterar ordinarie verksamhet i bolaget. För de inblandade är detta arbetssätt mycket lyckat och det är också uppskattat i Gavle Drift & Service egen verksamhet och dess kunder. Flera av medarbetarna har utvecklats mycket både i sitt arbete och i sin egen personliga utveckling, vilket har lett till att några idag har ett arbete på den reguljära arbetsmarknaden.

### **Möbelpoolen**

Möbelpoolen är ett samarbete mellan Gavle Drift & Service och Enheten för daglig verksamhet (EDV). Målet med Möbelpoolen är att sänka Gävle kommuns inköpskostnader och klimatpåverkan samtidigt som det skapas arbetstillfällen för personer med särskilda behov. Genom Möbelpoolen kan Gävle kommuns verksamheter hitta begagnade och uppfräschade möbler samt andra saker till sin verksamhet. Det går också att lämna in använda möbler och annan inredning till Möbelpoolen så att någon annan kan återanvända dem.

Under 2021 har Möbelpoolen sparat minst 7,7 miljoner kronor och minskat utsläppen med 178 ton koldioxid. Kommunfullmäktige beslutade under våren om en möbelpolicy som både tydliggör och möjliggör ännu mer återbruk inom kommunen. Möbelpoolen har utvecklat sitt tjänsteutbud till att även erbjuda hjälp med inköp av begagnade möbler för verksamheterna. Möbelpoolen hjälper även till med samordning för de stora ombyggnadsprojekten på förvaltningshuset och stadshuset. Nästa steg i utvecklingen är att utöka möbelpoolen med att även återbruka byggmaterial från Gavlefastigheter och det är något som testats i liten skala under slutet av året.

### **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. Bolagskoncernen följer upp målet med indikatorn antal elev- och studentsamarbeten, för år 2021 är uppfyllnadsgraden 83%. Restriktioner på grund av Covid-19 har påverkat möjligheterna att ta emot praktikanter under 2021.

### **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 2021 tilldelad en fadderklass i 7:an på Vallbackskolan.

### **Praktisk arbetslivsorientering**

Gavlia-koncernen tar varje termin emot PRAO-elever från grundskolan. Eleverna får under handledning prova på hur det är att arbeta i Gavlia-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. Under 2021 har bolaget haft fyra praktikanter från Tekniksprånget.

### **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 2021 har Gavlefastigheter haft en doktorand från Högskolan i Gävle kopplat till forskarskolan Reesbe. Detta projekt är kopplat till energiområdet. Under 2020 startades även en ny forskarskola upp som heter Future Proof Citites. 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. Vidare har Gavlefastigheter deltagit i forskning kring flexibelt arbete som institutionen för arbetshälsovetenskap vid Högskolan i Gävle genomfört.

Under 2021 har även två examensarbeten genomförts på HR-avdelningen. Ett av dem arbetena handlar om hur HR-medarbetare upplever möjligheten att upprätthålla en god organisatorisk och social arbetsmiljö när medarbetare har börjat jobba hemifrån som en följd av Covid19-pandemin.

### **Motverkande av korrupktion**

I Gävle kommunkoncern sker arbetet på medborgarnas uppdrag och i medborgarnas 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 verksamheten.

För Gavlia är det av största vikt att bolagskoncernen 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 Gavlia-koncernen. 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, uppbyggnad beredskapsutrustning, kartläggning av behov av anpassning till kommande extremväder, 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 och i löpande förvaltning av Miljöbyggnader.

#### **Kemikalieolycka i byggnader**

Konsekvens: Utsläpp till mark/vatten eller medarbetare skadas.

Hantering och kommentar: Rutin för kemikaliehantering, riskbedömningar samt 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, säkerhetssamverkan i kommunkoncernen.

#### **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. Kompetensutveckling befintlig personal.

### **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>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Totala intäkter                   | 623 281     | 603 744     | 686 309     | 688 215     | 628 925     |
| Resultat efter finansiella poster | 49 222      | 31 699      | 6 337       | 5 857       | 13 194      |
| Balansomslutning                  | 4 151 443   | 3 775 951   | 3 653 532   | 3 402 396   | 3 237 584   |
| Antal anställda (st)              | 142         | 168         | 171         | 174         | 163         |
| Kassalikviditet (%) 1)            | 88          | 87          | 166         | 71          | 144         |
| Soliditet (%)                     | 30          | 32          | 34          | 27          | 29          |
| Avkastning på totalt kapital (%)  | 2           | 2           | 1           | 1           | 2           |
| Vakansgrad, kommunala lokaler (%) | 1,12        | 0,91        | 1,40        | 0,40        | 0,50        |
| <b>Moderbolaget</b>               | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Totala intäkter                   | 612 515     | 590 678     | 591 483     | 567 353     | 526 306     |
| Resultat efter finansiella poster | 4 464       | 4 104       | 5 980       | 6 029       | 2 072       |
| Balansomslutning                  | 4 077 341   | 3 738 872   | 3 586 308   | 3 295 862   | 3 038 689   |
| Antal anställda (st)              | 63          | 57          | 59          | 57          | 54          |
| Kassalikviditet (%) 2)            | 38          | 68          | 148         | 62          | 171         |
| Direktavkastning (%)              | 7           | 7           | 7           | 7           | 6           |
| Soliditet (%)                     | 30          | 32          | 33          | 27          | 30          |
| Avkastning på totalt kapital (%)  | 1           | 1           | 1           | 1           | 1           |
| Vakansgrad kommunala lokaler (%)  | 1           | 1           | 1           | 0           | 0           |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal för koncernen har räknats om för 2020 på grund av ändrade redovisningsprinciper gällande finansiell leasing. Tidigare år har inte räknats om.

1) Outnyttjad kreditlimit 2021 uppgår till 216 Mkr (363 Mkr) av totalt beviljad kredit om 1 971 Mkr (731 Mkr).

2) Outnyttjad kreditlimit 2021 uppgår till 165 Mkr (332 Mkr) av totalt beviljad kredit om 1 920 Mkr (700 Mkr).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                    |
|---|--------------------|
| balanserad vinst                                      | 948 730 789        |
| årets vinst   | 17 893 258         |
|   | <b>966 624 047</b> |
|   |                    |
| disponeras så att                                     |                    |
| till aktieägare utdelas (26 600 000 kronor per aktie) | 26 600 000         |
| i ny räkning överföres                                | 940 024 047        |
|   | <b>966 624 047</b> |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

|   | Not     | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|---------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |         |                           |                           |
| Nettoomsättning   | 2, 3, 4 | 562 567                   | 566 305                   |
| Aktiverat arbete för egen räkning   | 2       | 7 165                     | 5 174                     |
| Övriga rörelseintäkter  | 2       | 53 547                    | 32 266                    |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>   |         | <b>623 279</b>            | <b>603 744</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |         |                           |                           |
| Entreprenadkostnader och köpta tjänster   |         | -102 240                  | -73 224                   |
| Övriga externa kostnader  | 3, 5    | -237 928                  | -231 081                  |
| Personalkostnader   | 6       | -98 915                   | -99 910                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar                   |         | -120 675                  | -147 936                  |
| Övriga rörelsekostnader   | 7       | -10 714                   | -9 773                    |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>  |         | <b>-570 472</b>           | <b>-561 924</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>  |         | <b>52 807</b>             | <b>41 820</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |         |                           |                           |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är<br>anläggningstillgångar |         | 29 763                    | 23 309                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                      |         | -33 349                   | -33 430                   |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>                                   |         | <b>-3 586</b>             | <b>-10 122</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |         | <b>49 221</b>             | <b>31 699</b>             |
| Bokslutsdispositioner   |         | 15 000                    | 10 000                    |
| Skatt på årets resultat   | 8       | -16 995                   | -13 746                   |
| <b>Årets resultat</b>   |         | <b>47 227</b>             | <b>27 953</b>             |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare                                      |         | 47 227                    | 27 953                    |

## Koncernens Balansräkning

Tkr

|  | Not    | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | 9      | 39 127           | 40 895           |
| Förvaltningsfastigheter                        | 10     | 1 780 527        | 1 871 832        |
| Investeringar i annans fastighet               | 11     | 2 246            | 2 542            |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 12     | 4 980            | 9 731            |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 13     | 204 892          | 214 367          |
| Pågående nyanläggningar                        | 14     | 523 170          | 318 577          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>2 554 942</b> | <b>2 457 945</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 15     | 473              | 473              |
| Fordringar hos Gävle Kommun                    | 16, 17 | 1 385 073        | 1 164 853        |
| Andra långfristiga fordringar                  | 19     | 30 898           | 11 395           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>1 416 444</b> | <b>1 176 721</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>3 971 386</b> | <b>3 634 666</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Varulager m m</b>                           |        |                  |                  |
| Råvaror och förnödenheter                      |        | 3 059            | 3 699            |
| <b>Summa varulager mm</b>                      |        | <b>3 059</b>     | <b>3 699</b>     |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kundfordringar                                 |        | 1 740            | 1 391            |
| Fordringar hos Gävle kommun                    | 17     | 77 771           | 73 203           |
| Koncernkonto Gävle kommun                      |        | 37 980           | 24 136           |
| Fordringar hos koncernföretag                  |        | 22 162           | 10 375           |
| Aktuella skattefordringar                      |        | 6 588            | 8 104            |
| Övriga kortfristiga fordringar                 |        | 14 546           | 316              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 20     | 16 210           | 20 062           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>176 997</b>   | <b>137 586</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>180 056</b>   | <b>141 286</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>4 151 442</b> | <b>3 775 952</b> |



## Koncernens Balansräkning

Tkr

|  | Not | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>  | 21  |                  |                  |
| Aktiekapital   |     | 140 000          | 140 000          |
| Övrigt tillskjutet kapital                                     |     | 1 095 000        | 1 095 000        |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat                    |     | 10 476           | -36 751          |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b> |     | <b>1 245 476</b> | <b>1 198 249</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                                      |     | <b>1 245 476</b> | <b>1 198 249</b> |
| <b>Avsättningar</b>  |     |                  |                  |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser          | 22  | 3 793            | 1 578            |
| Avsättningar för uppskjuten skatt                              |     | 42 188           | 25 196           |
| Övriga avsättningar  | 22  | 6 266            | 686              |
| <b>Summa avsättningar</b>                                      |     | <b>52 247</b>    | <b>27 460</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                    |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                                    |     | 29 455           | 31 236           |
| Skulder till Gävle kommun                                      | 23  | 2 620 299        | 1 941 560        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                              |     | <b>2 649 754</b> | <b>1 972 796</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                    |     |                  |                  |
| Checkräkningskredit Gävle kommun                               | 23  | 0                | 368 437          |
| Skulder till kreditinstitut                                    |     | 9 236            | 8 328            |
| Leverantörsskulder   |     | 67 172           | 60 439           |
| Skulder till Gävle kommun                                      | 23  | 99 943           | 104 977          |
| Skulder till koncernföretag                                    |     | 6 995            | 7 194            |
| Övriga skulder   |     | 6 524            | 15 316           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                   | 24  | 14 095           | 12 754           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                              |     | <b>203 965</b>   | <b>577 445</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          |     | <b>4 151 442</b> | <b>3 775 951</b> |

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|  | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Övrigt<br/>tillskjutet<br/>kapital</b> | <b>Balanserad<br/>vinst inkl.<br/>årets resultat</b> | <b>Summa<br/>eget kapital</b> |
|--|---------------------------|---|--|-------------------------------|
| <b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>        | <b>140 000</b>            | <b>1 095 000</b>                          | <b>-11 826</b>                                       | <b>1 223 174</b>              |
| Justering för ändrade<br>redovisningsprinciper |                           |   | -52 877  | -52 877                       |
| Årets resultat                                 |                           |   | 27 953   | 27 953                        |
| <b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>        | <b>140 000</b>            | <b>1 095 000</b>                          | <b>-36 751</b>                                       | <b>1 198 249</b>              |
| Årets resultat                                 |                           |   | 47 227   | 47 227                        |
| <b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>        | <b>140 000</b>            | <b>1 095 000</b>                          | <b>10 476</b>  | <b>1 245 476</b>              |

| <b>Koncernens</b>   | <b>Not</b> | <b>2021-01-01</b>  | <b>2020-01-01</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>  |            | <b>-2021-12-31</b> | <b>-2020-12-31</b> |
| Tkr   |            |                    |                    |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                    |                    |
| Rörelseresultat efter finansiella poster  |            | 49 222             | 31 699             |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m                             | 25         | 101 069            | 132 114            |
| Betald skatt  |            | 1 512              | -5 470             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>151 803</b>     | <b>158 343</b>     |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |            |                    |                    |
| Förändring av varulager och pågående arbeten  |            | 640                | 626                |
| Förändring kundfordringar   |            | -349               | 1 777              |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |            | -21 968            | 41 547             |
| Förändring leverantörsskulder   |            | 6 733              | -16 651            |
| Förändring av kortfristiga skulder  |            | -381 122           | 367 458            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>-244 261</b>    | <b>553 100</b>     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                    |                    |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                     |            | 314 728            | 414 371            |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                    |            | -505 000           | -392 158           |
| Tillkommande lån  |            | -319 627           | -422 758           |
| Erhållen amortering   |            | 66 294             | 50 299             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-443 605</b>    | <b>-350 245</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                    |                    |
| Upptagna lån  |            | 1 930 460          | 135 927            |
| Amortering av lån   |            | -1 252 594         | -338 782           |
| Mottaget koncernbidrag  |            | 10 000             | 0                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>687 866</b>     | <b>-202 855</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>           |

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

|   | Not     | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|---------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                     |         |                           |                           |
| Nettoomsättning   | 2, 3, 4 | 592 349                   | 581 520                   |
| Aktiverat arbete för egen räkning                             | 2       | 7 165                     | 5 174                     |
| Övriga rörelseintäkter  | 2       | 13 001                    | 3 986                     |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>                               |         | <b>612 515</b>            | <b>590 680</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                    |         |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                      | 3, 4, 5 | -334 459                  | -311 671                  |
| Personalkostnader   | 6       | -49 208                   | -39 563                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |         | -181 194                  | -192 508                  |
| Övriga rörelsekostnader                                       | 7       | -10 151                   | -9 693                    |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                              |         | <b>-575 012</b>           | <b>-553 435</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>  |         | <b>37 503</b>             | <b>37 245</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                       |         |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |         | -33 039                   | -33 140                   |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>                 |         | <b>-33 039</b>            | <b>-33 140</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |         | <b>4 464</b>              | <b>4 105</b>              |
| Bokslutsdispositioner   | 26      | 22 150                    | -2 900                    |
| Skatt på årets resultat                                       | 8       | -8 721                    | -4 846                    |
| <b>Årets resultat</b>   |         | <b>17 893</b>             | <b>-3 641</b>             |

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

|   | Not | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | 9   | 39 127           | 40 895           |
| Förvaltningsfastigheter                       | 10  | 3 232 889        | 3 129 636        |
| Investeringar i annans fastighet              | 11  | 2 164            | 2 449            |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 13  | 165 783          | 174 309          |
| Pågående nyanläggningar                       | 14  | 523 170          | 318 577          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>3 963 133</b> | <b>3 665 866</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>      |     |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                      | 27  | 11 100           | 11 100           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav        | 15  | 473              | 473              |
| Andra långfristiga fordringar                 | 19  | 30 898           | 11 395           |
| <b>Summa finansiella anläggningar</b>         |     | <b>42 471</b>    | <b>22 968</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>4 005 604</b> | <b>3 688 834</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                  |                  |
| <i>Varulager m m</i>                          |     |                  |                  |
| Råvaror och förnödenheter                     |     | 1 230            | 1 321            |
| <b>Summa varulager mm</b>                     |     | <b>1 230</b>     | <b>1 321</b>     |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                  |                  |
| Kundfordringar                                |     | 1 268            | 978              |
| Fordringar hos Gävle kommun                   |     | 5 974            | 2 666            |
| Fordringar hos koncernföretag                 |     | 27 540           | 21 648           |
| Aktuella skattefordringar                     |     | 6 753            | 7 665            |
| Övriga kortfristiga fordringar                |     | 14 019           | 232              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 20  | 14 953           | 15 525           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>70 507</b>    | <b>48 714</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>71 737</b>    | <b>50 035</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>4 077 341</b> | <b>3 738 869</b> |

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

|   | Not | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                     |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                                 | 21  |                  |                  |
| <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                                 |     | 948 731          | 952 372          |
| Årets resultat                                      |     | 17 893           | -3 641           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                     |     | <b>966 624</b>   | <b>948 731</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                           |     | <b>1 111 997</b> | <b>1 094 104</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                         | 28  | 138 090          | 137 640          |
| <i>Avsättningar</i>                                 |     |                  |                  |
| Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser | 22  | 1 562            | 1 578            |
| Uppskjutna skatter                                  | 18  | 10 935           | 2 214            |
| Övriga avsättningar                                 | 22  | 5 599            | 0                |
| <b>Summa avsättningar</b>                           |     | <b>18 096</b>    | <b>3 792</b>     |
| <i>Långfristiga skulder</i>                         |     |                  |                  |
| Checkräkningskredit Gävle kommun                    | 23  | 1 754 655        | 0                |
| Skulder till Gävle kommun                           | 23  | 865 644          | 1 941 560        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                   |     | <b>2 620 299</b> | <b>1 941 560</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                         |     |                  |                  |
| Leverantörsskulder                                  |     | 62 268           | 55 790           |
| Skulder till Gävle kommun                           | 23  | 98 478           | 103 592          |
| Checkräkningskredit Gävle kommun                    | 23  | 0                | 368 437          |
| Skulder till koncernföretag                         |     | 14 952           | 16 900           |
| Övriga kortfristiga skulder                         |     | 4 400            | 10 608           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 24  | 8 761            | 6 446            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                   |     | <b>188 859</b>   | <b>561 773</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>               |     | <b>4 077 341</b> | <b>3 738 869</b> |

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Reserv.<br/>fond</b> | <b>Fritt eget<br/>kapital</b> | <b>Summa<br/>eget kapital</b> |
|---|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2020-01-01</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>              |
| Årets resultat                          |                           |                         | 17 893                        | 17 893                        |
| <b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b> | <b>140 000</b>            | <b>5 373</b>            | <b>966 624</b>                | <b>1 111 997</b>              |

Aktiekapitalet består av 280 000 st med kvotvärde 500 kr.

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

|   | Not | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                     |     | 4 465                     | 4 104                     |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet   | 25  | 195 599                   | 202 236                   |
| Betald skatt  |     | 912                       | -6 403                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>              |     | <b>200 976</b>            | <b>199 937</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b> |     |                           |                           |
| Förändring av varulager                               |     | 91                        | 700                       |
| Förändring av kundfordringar                          |     | -290                      | 1 832                     |
| Förändring av kortfristiga fordringar                 |     | -9 814                    | 38 021                    |
| Förändring av leverantörsskulder                      |     | 6 478                     | -4 953                    |
| Förändring av kortfristiga skulder                    |     | -374 995                  | 353 972                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       |     | <b>-177 554</b>           | <b>589 509</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar      |     | -492 230                  | -371 338                  |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar       |     | 4 948                     | 0                         |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar     |     | -20 024                   | -10 730                   |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar      |     | 521                       | 521                       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       |     | <b>-506 785</b>           | <b>-381 547</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |     |                           |                           |
| Upptagna lån  |     | 1 919 655                 | 120 000                   |
| Amortering av lån                                     |     | -1 240 916                | -327 962                  |
| Erhållna (lämnade) koncernbidrag                      |     | 5 600                     | 0                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      |     | <b>684 339</b>            | <b>-207 962</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

Hysesintäkter 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 realiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats 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, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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**

##### ***Leasetagare***

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 minimileaseavgifterna. 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.

##### ***Leasegivare***

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med de leasade tillgångarna har övergått till leasetagaren klassificeras avtalet som finansiell leasing i koncernen. Vid det första redovisningstillfället redovisas en fordran i och anläggningstillgången tas bort från balansräkningen. Direkta utgifter som uppstår i samband med att företaget ingår finansiella leasingavtal fördelas över hela leasingperioden. Vid efterföljande redovisningstillfällen fördelas den finansiella intäkten, som är hänförlig till avtalet, över leasingperioden så att en jämn förräntning erhålls.

Koncernen har under året gjort en genomgång av alla kontrakt med startdatum 2017 och framåt och omklassificerat en stor del till finansiell leasing enligt kapitel 20 i K3.

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare

av redovisas som anläggningstillgång. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas 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 nettoredovisas 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.

### **Leasingavtal**

Moderföretaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad respektive intäkt linjärt över leasingperioden.

### **Koncernbidrag**

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

|  | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>I nettoomsättningen ingår intäkter från</b> |                           |                           |
| Hyror kommersiella fastigheter                 | 10 606                    | 11 748                    |
| Hyror kommunala fastigheter                    | 457 834                   | 463 661                   |
| Övriga intäkter                                | 16 843                    | 20 710                    |
| Fordons- och maskinhyror                       | 22 611                    | 21 285                    |
| Försäljning av verksamhet och entreprenad      | 54 675                    | 48 901                    |
|  | <b>562 569</b>            | <b>566 305</b>            |
| <br>   |                           |                           |
| <b>Aktiverat arbete för egen räkning</b>       |                           |                           |
| Aktiverat arbete för egen räkning              | 7 165                     | 5 174                     |
|  | <b>7 165</b>              | <b>5 174</b>              |
| <br>   |                           |                           |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>                  |                           |                           |
| Realisationsvinster                            | 5 979                     | 1 358                     |
| Erhållna statliga bidrag                       | 4 220                     | 4 463                     |
| Övriga ersättningar                            | 11 233                    | 2 173                     |
| Justering finansiell leasing                   | 32 115                    | 24 272                    |
|  | <b>53 547</b>             | <b>32 266</b>             |
| <br>   |                           |                           |
| <b>Totala intäkter</b>                         | <b>623 281</b>            | <b>603 744</b>            |

### Moderbolaget

|  | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>I nettoomsättningen ingår intäkter från</b> |                           |                           |
| Hyror kommersiella fastigheter                 | 10 606                    | 11 748                    |
| Hyror kommunala fastigheter                    | 557 843                   | 541 883                   |
| Övriga intäkter                                | 23 900                    | 27 887                    |
|  | <b>592 349</b>            | <b>581 518</b>            |
| <br>   |                           |                           |
| <b>Aktiverat arbete för egen räkning</b>       |                           |                           |
| Aktiverat arbete för egen räkning              | 7 165                     | 5 174                     |
|  | <b>7 165</b>              | <b>5 174</b>              |
| <br>   |                           |                           |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>                  |                           |                           |
| Realisationsvinster                            | 1 307                     | 0                         |
| Erhållna statliga bidrag                       | 3 997                     | 3 986                     |
| Försäkringsersättningar                        | 7 697                     |                           |
|  | <b>13 001</b>             | <b>3 986</b>              |
| <br>   |                           |                           |
| <b>Totala intäkter</b>                         | <b>612 515</b>            | <b>590 678</b>            |

### Not 3 Operationell leasing

#### Koncernen

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

|                                      | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Förfaller till betalning inom ett år | 78 700                            | 79 600                            |
|                                      | <b>78 700</b>                     | <b>79 600</b>                     |

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

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Leasingkostnader   | 74 510   | 82 556   |
| Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs (avser Gavlefastigheters hyresintäkter) | -487 166 | -493 888 |

#### Moderbolaget

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

|                       | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Förfaller inom ett år | 75 200                            | 76 100                            |
|                       | <b>75 200</b>                     | <b>76 100</b>                     |

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

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Leasingkostnader   | 69 847   | 77 058   |
| Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs (avser Gavlefastigheters hyresintäkter) | -568 272 | -553 454 |

## Not 4 Transaktioner med koncernföretag

### Koncernen

Med koncernföretag avses företagen i Gävle Stadshus AB - koncernen.

|   | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Andel av årets inköp/försäljning av koncernföretag i förhållande till totala inköp/försäljning</b> | %                         | %                         |
| Inköp av koncernföretag i förhållande till totala inköp (%)   | 23,00                     | 24,00                     |
| Försäljning av koncernföretag i förhållande till total försäljning (%)                                | 3,00                      | 5,00                      |

### Moderbolaget

Med koncernföretag avses företagen i Gävle Stadshus AB - koncernen.

|   | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Inköp av varor och tjänster</b>  |                           |                           |
| <b>Försäljning av varor och tjänster</b>  |                           |                           |
| <b>Andel av årets inköp/försäljning av koncernföretag i förhållande till totala inköp/försäljning</b> | %                         | %                         |
| Inköp av koncernföretag i förhållande till totala inköp (%)   | 56,00                     | 55,00                     |
| Försäljning av koncernföretag i förhållande till total försäljning (%)                                | 2,00                      | 4,00                      |

## 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.

|                          | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>KPMG</b>              |                           |                           |
| Revisionsuppdrag         | 260                       | 205                       |
|                          | <b>260</b>                | <b>205</b>                |
| <b>Lekmannarevisorer</b> |                           |                           |
| Revisionsuppdrag         | 170                       | 160                       |
|                          | <b>170</b>                | <b>160</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.

|                          | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>KPMG</b>              |                           |                           |
| Revisionsuppdrag         | 165                       | 153                       |
|                          | <b>165</b>                | <b>153</b>                |
| <b>Lekmannarevisorer</b> |                           |                           |
| Revisionsuppdrag         | 170                       | 160                       |
|                          | <b>170</b>                | <b>160</b>                |

## Not 6 Anställda och personalkostnader

### Koncernen

|  | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>  |                           |                           |
| Kvinnor  | 54                        | 56                        |
| Män  | 88                        | 112                       |
|  | <b>142</b>                | <b>168</b>                |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>  |                           |                           |
| Styrelse   | 688                       | 781                       |
| Verkställande direktör   | 1 535                     | 1 979                     |
| Övriga anställda   | 62 207                    | 68 049                    |
|  | <b>64 430</b>             | <b>70 809</b>             |
| <b>Sociala kostnader</b>   |                           |                           |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                                      | 22 317                    | 21 818                    |
| Pensionskostnader för verkställande direktör                               | 1 011                     | 539                       |
| Pensionskostnader för övriga anställda                                     | 9 774                     | 4 044                     |
|  | <b>33 102</b>             | <b>26 401</b>             |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>97 532</b>             | <b>97 210</b>             |
| <b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>                      |                           |                           |
| Andel kvinnor i styrelsen  | 13 %                      | 13 %                      |
| Andel män i styrelsen  | 88 %                      | 88 %                      |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare                       | 54 %                      | 50 %                      |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare                           | 46 %                      | 50 %                      |

## Moderbolaget

|  | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>  |                                   |                                   |
| Kvinnor  | 40                                | 33                                |
| Män  | 23                                | 24                                |
|  | <b>63</b>                         | <b>57</b>                         |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>  |                                   |                                   |
| Styrelsen  | 688                               | 781                               |
| Verkställande direktör   | 1 475                             | 1 390                             |
| Övriga anställda   | 29 981                            | 25 278                            |
|  | <b>32 144</b>                     | <b>27 449</b>                     |
| <b>Sociala kostnader</b>   |                                   |                                   |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                                      | 10 914                            | 8 349                             |
| Pensionskostnader verkställande direktör                                   | 1 011                             | 397                               |
| Pensionskostnader övriga anställda   | 4 522                             | 1 868                             |
|  | <b>16 447</b>                     | <b>10 614</b>                     |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>48 591</b>                     | <b>38 063</b>                     |
| <b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>                      |                                   |                                   |
| Andel kvinnor i styrelsen  | 14 %                              | 14 %                              |
| Andel män i styrelsen  | 86 %                              | 86 %                              |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare                       | 78 %                              | 50 %                              |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare                           | 22 %                              | 50 %                              |

### Avtal om avgångsvederlag

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

## Not 7 Övriga rörelsekostnader

### Koncernen

|                                 | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Förlust försäljning             | 2 668                             | 81                                |
| Utrangeringar vid komponentbyte | 8 047                             | 9 693                             |
|                                 | <b>10 715</b>                     | <b>9 774</b>                      |

## Moderbolaget

|                                  | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förlust försäljning av fastighet | 2 104                     | 0                         |
| Utrangering vid komponentbyte    | 8 047                     | 9 693                     |
|                                  | <b>10 151</b>             | <b>9 693</b>              |

## Not 8 Skatt på årets resultat

### Koncernen

|                                | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b> |                           |                           |
| Aktuell skatt                  | -4                        | 8                         |
| Uppskjuten skatt               | -16 991                   | -13 753                   |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>  | <b>-16 995</b>            | <b>-13 745</b>            |

### Avstämning av effektiv skatt

|   |              | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |              | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|--------------|---------------------------|--------------|---------------------------|
|   | Procent      | Belopp                    | Procent      | Belopp                    |
| Redovisat resultat före skatt                                     |              | 64 222                    |              | 41 699                    |
| Skatt enligt gällande skattesats                                  | 20,60        | -13 230                   | 21,40        | -8 923                    |
| Ej avdragsgilla kostnader   | 13,72        | -8 812                    | 32,22        | -13 435                   |
| Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar | 12,14        | -7 798                    | 17,54        | -7 312                    |
| Andra skattemässiga justeringar                                   | -33,61       | 21 588                    | -50,76       | 21 166                    |
| Temporära skillnader  |              |                           |              |                           |
| anläggningstillgångar   | 13,39        | -8 599                    | 12,65        | -5 276                    |
| Skatt på grund av ändrad taxering                                 | 0,00         | 0                         | -0,02        | 8                         |
| Schablonskatt på periodiseringsfond                               | 0,22         | -144                      | 0,10         | -44                       |
| Övrigt  |              |                           | -0,17        | 70                        |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                   | <b>26,46</b> | <b>-16 995</b>            | <b>32,96</b> | <b>-13 746</b>            |

## Moderbolaget

|                                | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b> |                           |                           |
| Aktuell skatt                  | 0                         | 8                         |
| Uppskjuten skatt               | -8 721                    | -4 854                    |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>  | <b>-8 721</b>             | <b>-4 846</b>             |

### Avstämning av effektiv skatt

|   | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |               | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |               |
|---|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
|   | Procent                   | Belopp        | Procent                   | Belopp        |
| Redovisat resultat före skatt                                     |                           | 26 614        |                           | 1 204         |
| Skatt enligt gällande skattesats                                  | 20,60                     | -5 482        | 21,40                     | -258          |
| Ej avdragsgilla kostnader   |                           | -6 037        |                           | -11 225       |
| Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar |                           | -7 798        |                           | -7 312        |
| Andra skattemässiga justeringar                                   |                           | 19 335        |                           | 18 972        |
| Temporära skillnader anläggningstillgångar                        |                           | -8 599        |                           | -4 987        |
| Skatt på grund av ändrad taxering                                 |                           | 0             |                           | 8             |
| Schablonskatt på periodiseringsfond                               |                           | -139          |                           | -38           |
| Övrigt  |                           | 0             |                           | -5            |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                   | <b>32,77</b>              | <b>-8 721</b> | <b>402,36</b>             | <b>-4 846</b> |

### Not 9 Byggnader och mark

#### Koncernen

|   | 2021-12-31     | 2020-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 49 789         | 44 733        |
| Omklassificeringar                              |                | 5 056         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>49 789</b>  | <b>49 789</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 893         | -7 181        |
| Årets avskrivningar                             | -1 168         | -1 713        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 061</b> | <b>-8 894</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>39 728</b>  | <b>40 895</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 38 377         | 39 545        |
| Bokfört värde mark                              | 1 350          | 1 350         |
|   | <b>39 727</b>  | <b>40 895</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

|   | 2021-12-31     | 2020-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 49 789         | 44 733        |
| Omklassificeringar                              | 0              | 5 056         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>49 789</b>  | <b>49 789</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 893         | -7 181        |
| Årets avskrivningar                             | -1 768         | -1 713        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 661</b> | <b>-8 894</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>39 128</b>  | <b>40 895</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 37 777         | 39 545        |
| Bokfört värde mark                              | 1 350          | 1 350         |
|   | <b>39 127</b>  | <b>40 895</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 10 Förvaltningsfastigheter

### Koncernen

|   | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 644 064        | 2 783 394        |
| Inköp   | 657              | 18 596           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -24 058          | -16 482          |
| Omklassificeringar                              | 273 595          | 336 186          |
| Justering för finansiell leasing                | -325 613         | -477 630         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 568 645</b> | <b>2 644 064</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -735 847         | -743 931         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 12 454           | 7 676            |
| Årets avskrivningar                             | -85 493          | -89 468          |
| Justering för finansiell leasing                | 58 126           | 89 875           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-750 760</b>  | <b>-735 848</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | -36 385          | -13 925          |
| Årets nedskrivningar                            | -972             | -22 460          |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-37 357</b>   | <b>-36 385</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 780 528</b> | <b>1 871 831</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 1 531 929        | 1 623 419        |
| Bokfört värde mark                              | 248 599          | 248 413          |
|   | <b>1 780 528</b> | <b>1 871 832</b> |

#### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighetsbestånd kan delas in i två verksamhetsområden. Ett med kommunala hyresgäster, som står för ca 98 % 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 kalkylräntan 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.

#### Upplysning om finansiella leasingavtal där koncernen är leasegivare

Förvaltningsfastigheter som hyrs ut under finansiella leasingavtal har i koncernen räknats bort med redovisat värde om 1 452 361 575 kr per 2021-12-31 och 1 257 804 336 kr per 2020-12-31.

Under kort- respektive långfristiga fordringar hos Gävle Kommun i koncernen redovisas nuvärdet av framtida betalningar avseende finansiella leasingrättigheter.

#### Moderbolaget

|   | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 4 186 439         | 3 848 139         |
| Inköp   | 657               | 18 596            |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -24 058           | -16 482           |
| Omklassificeringar                              | 273 595           | 336 186           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 436 633</b>  | <b>4 186 439</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 020 418        | -881 914          |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 12 454            | 7 676             |
| Årets avskrivningar                             | -158 423          | -146 180          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 166 387</b> | <b>-1 020 418</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -36 385           | -13 925           |
| Årets nedskrivningar                            | -972              | -22 460           |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-37 357</b>    | <b>-36 385</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 232 889</b>  | <b>3 129 636</b>  |

|                         |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Bokfört värde byggnader | 2 984 290        | 2 881 223        |
| Bokfört värde mark      | 248 599          | 248 413          |
|                         | <b>3 232 889</b> | <b>3 129 636</b> |

#### Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighetsbestånd kan delas in i två verksamhetsområden. Ett med kommunala hyresgäster, som står för ca 98 % 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 kalkylräntan 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 11 Investeringar i annans fastighet

#### Koncernen

|   | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 6 327         | 6 788         |
| Inköp   | 0             | 102           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0             | -562          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 327</b>  | <b>6 328</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -3 258        | -3 164        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0             | 206           |
| Årets avskrivningar                             | -296          | -299          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 554</b> | <b>-3 257</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -527          | -527          |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-527</b>   | <b>-527</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 246</b>  | <b>2 544</b>  |

## Moderbolaget

|   | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 6 225         | 6 788         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0             | -562          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 225</b>  | <b>6 226</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -3 249        | -3 164        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0             | 206           |
| Årets avskrivningar                             | -285          | -290          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 534</b> | <b>-3 248</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -527          | -527          |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-527</b>   | <b>-527</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 164</b>  | <b>2 451</b>  |

## Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

### Koncernen

|   | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 18 121        | 15 455        |
| Inköp   | 1 964         | 4 674         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -11 215       | -2 008        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>8 870</b>  | <b>18 121</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 390        | -8 093        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 6 191         | 1 796         |
| Årets avskrivningar                             | -1 691        | -2 092        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 890</b> | <b>-8 389</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 980</b>  | <b>9 732</b>  |



## Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

### Koncernen

|   | 2021-12-31      | 2020-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 368 517         | 320 171         |
| Inköp   | 10 805          | 16 189          |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -5 786          | -2 799          |
| Omklassificeringar                              | 13 385          | 34 956          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>386 921</b>  | <b>368 517</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -153 795        | -123 649        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 2 575           | 1 416           |
| Årets avskrivningar                             | -30 454         | -31 561         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-181 674</b> | <b>-153 794</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -355            | -12             |
| Årets nedskrivningar                            | -1              | -343            |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-356</b>     | <b>-355</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>204 891</b>  | <b>214 368</b>  |

Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med redovisat värde om 38 690 923 kr per 2021-12-31 och 39 563 787 kr per 2020-12-31.

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

### Moderbolaget

|   | 2021-12-31      | 2020-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 312 387         | 277 991         |
| Inköp   |                 | 144             |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -3 122          | -704            |
| Omklassificeringar                              | 13 385          | 34 956          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>322 650</b>  | <b>312 387</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -137 723        | -116 375        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 956             | 174             |
| Årets avskrivningar                             | -19 744         | -21 522         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-156 511</b> | <b>-137 723</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -355            | -12             |
| Årets nedskrivningar                            | -1              | -343            |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-356</b>     | <b>-355</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>165 783</b>  | <b>174 309</b>  |

## Not 14 Pågående nyanläggningar

### Koncernen

|                                      | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående nedlagda kostnader          | 318 577        | 342 178        |
| Under året nedlagda kostnader        | 491 573        | 352 598        |
| Under året genomförda omfördelningar | -286 980       | -376 198       |
|                                      | <b>523 170</b> | <b>318 578</b> |

### Moderbolaget

|                                      | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående nedlagda kostnader          | 318 577        | 342 178        |
| Under året nedlagda kostnader        | 491 573        | 352 598        |
| Under året genomförda omfördelningar | -286 980       | -376 198       |
|                                      | <b>523 170</b> | <b>318 578</b> |

## Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

### Koncernen

|   | 2021-12-31  | 2020-12-31  |
|---|-------------|-------------|
| 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

|   | 2021-12-31  | 2020-12-31  |
|---|-------------|-------------|
| 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 16 Leasing, leasinggivaren Koncernen

|   | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående långfristig fordran                    | 1 164 853        | 820 458          |
| Tillkommande lån                                | 299 603          | 412 028          |
| Amorteringar                                    | -65 772          | -49 778          |
| Omklassificeringar till kortfristig del         | -13 610          | -17 855          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 385 074</b> | <b>1 164 853</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 385 074</b> | <b>1 164 853</b> |

Koncernen har under året gjort en genomgång av alla leasingavtal med startdatum 2017 och framåt och omklassificerat en stor del till finansiell leasing enligt kapitel 20 i K3.

Leasingavtalen som redovisas under finansiell leasing består av uthyrda lokaler till Gävle Kommun. De variabla avgifterna uppgår till 65 838 809 kr. Ej intjänade finansiella intäkter uppgår till 284 304 577 kr. Avtalen löper på 20 år utan förlängning och utan villkor att förvärva tillgången.

## Not 17 Tillgångar som avser flera poster Koncernen

|  | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga fordringar</b>             |                  |                  |
| Fordringar finansiell leasing, leasegivare | 1 385 073        | 1 164 853        |
|  | <b>1 385 073</b> | <b>1 164 853</b> |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>             |                  |                  |
| Fordringar finansiell leasing, leasegivare | 70 495           | 56 885           |
|  | <b>70 495</b>    | <b>56 885</b>    |

## Not 18 Uppskjutna skatter

### Koncernen

|                                 | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Uppskjuten skattefordran</b> |                |                |
| Underskottsavdrag               | 13             | 137            |
| Anläggningstillgångar           | 0              | 7 430          |
|                                 | <b>13</b>      | <b>7 567</b>   |
| <b>Uppskjutna skatteskulder</b> |                |                |
| Anläggningstillgångar           | -11 608        | -2 348         |
| Övriga temporära skillnader     | -30 593        | -30 415        |
|                                 | <b>-42 201</b> | <b>-32 763</b> |
| <b>Totalsumma</b>               | <b>-42 188</b> | <b>-25 196</b> |

### Moderbolaget

|                                 | 2021-12-31     | 2020-12-31    |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Uppskjuten skattefordran</b> |                |               |
| Underskottsavdrag               | 12             | 134           |
|                                 | <b>12</b>      | <b>134</b>    |
| <b>Uppskjutna skatteskulder</b> |                |               |
| Anläggningstillgångar           | -10 947        | -2 348        |
|                                 | <b>-10 947</b> | <b>-2 348</b> |
| <b>Total summa</b>              | <b>-10 935</b> | <b>-2 214</b> |

## Not 19 Andra långfristiga fordringar

### Koncernen

|   | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 11 395        | 1 186         |
| Tillkommande fordringar                         | 20 024        | 10 730        |
| Avgående fordringar                             | -521          | -521          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>30 898</b> | <b>11 395</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>30 898</b> | <b>11 395</b> |

## Moderbolaget

|   | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 11 395        | 1 186         |
| Tillkommande fordringar                         | 20 024        | 10 730        |
| Avgående fordringar                             | -521          | -521          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>30 898</b> | <b>11 395</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>30 898</b> | <b>11 395</b> |

## Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

### Koncernen

|                               | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyreskostnader   | 14 260        | 14 725        |
| Övriga förutbetalda kostnader | 1 951         | 5 337         |
|                               | <b>16 211</b> | <b>20 062</b> |

### Moderbolaget

|                               | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyreskostnader   | 14 260        | 14 725        |
| Övriga förutbetalda kostnader | 693           | 800           |
|                               | <b>14 953</b> | <b>15 525</b> |

## Not 21 Förslag till disposition av resultatet

### Moderbolaget

|  | 2021-12-31     |
|--|----------------|
| <b>Förslag till vinstdisposition</b>                       |                |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: |                |
| balanserad vinst   | 948 731        |
| årets vinst  | 17 893         |
|  | <b>966 624</b> |
| disponeras så att  |                |
| till aktieägare utdelas (26 600 000 kronor per aktie)      | 26 600         |
| i ny räkning överföres                                     | 940 024        |
|  | <b>966 624</b> |

## Not 22 Avsättningar

### Koncernen

|   | 2021-12-31   | 2020-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| <b>Pensioner och liknande förpliktelser</b> |              |              |
| Pensioner                                   | 3 793        | 1 578        |
|   | <b>3 793</b> | <b>1 578</b> |
| <b>Övriga avsättningar</b>                  |              |              |
| Avsättning för återställningskostnader      | 5 599        | 0            |
|   | <b>5 599</b> | <b>0</b>     |

### Moderbolaget

|   | 2021-12-31   | 2020-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| <b>Pensioner och liknande förpliktelser</b> |              |              |
| Pensioner                                   | 1 562        | 1 578        |
|   | <b>1 562</b> | <b>1 578</b> |
| <b>Övriga avsättningar</b>                  |              |              |
| Avsättning för återställningskostnader      | 5 599        | 0            |
|   | <b>5 599</b> | <b>0</b>     |

## Not 23 Skulder till Gävle kommun

### Koncernen

|                           | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>Förfallotidpunkter</b> |                  |                  |
| Inom två till fem år      | 123 663          | 730 000          |
| Överstigande fem år       | 2 496 635        | 987 476          |
|                           | <b>2 620 298</b> | <b>1 717 476</b> |

Räntekostnaderna för året uppgår till 3 mkr (33 mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 0,52% (1,45%). Den övervägande delen av låne utgörs av lån till fast ränta.

Koncernens limit uppgår till 1 971 Mkr.

### Moderbolaget

|                           | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>Förfallotidpunkter</b> |                  |                  |
| Inom två till fem år      | 123 663          | 730 000          |
| Överstigande fem år       | 2 496 635        | 987 476          |
|                           | <b>2 620 298</b> | <b>1 717 476</b> |

Räntekostnaderna för året uppgår till 31 Mkr (33 mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 0,52% (1,45%). Den övervägande delen av lånen utgörs av lån till fast ränta.

Bolagets limit uppgår till 1 920 Mkr för checkkrediten.

## Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

### Koncernen

|                            | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 2 285         | 1 368         |
| Upplupna löner             | 38            | 74            |
| Upplupna semesterlöner     | 3 804         | 4 007         |
| Upplupna sociala avgifter  | 1 207         | 1 282         |
| Pension                    | 2 249         | 2 619         |
| Övriga poster              | 4 513         | 3 406         |
|                            | <b>14 096</b> | <b>12 756</b> |

### Moderbolaget

|                            | 2021-12-31   | 2020-12-31   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 2 285        | 1 368        |
| Upplupna löner             | 11           | 6            |
| Upplupna semesterlöner     | 2 229        | 1 865        |
| Upplupna sociala avgifter  | 704          | 588          |
| Pension                    | 1 307        | 1 172        |
| Övriga poster              | 2 225        | 1 450        |
|                            | <b>8 761</b> | <b>6 449</b> |

## Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

### Koncernen

|  | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>   |                |                |
| Avskrivningar  | 119 702        | 125 133        |
| Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar | -35 427        | -25 550        |
| Förändring övriga avsättningar                             | 7 795          | 35             |
| Utrangeringar  | 8 025          | 9 693          |
| Nedskrivningar   | 973            | 22 803         |
|  | <b>101 068</b> | <b>132 114</b> |

## Moderbolaget

|  | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>   |                |                |
| Avskrivningar  | 180 222        | 169 705        |
| Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar | 797            | 0              |
| Förändring övriga avsättningar                             | 5 583          | 35             |
| Utrangeringar  | 8 025          | 9 693          |
| Nedskrivningar   | 973            | 22 803         |
|  | <b>195 600</b> | <b>202 236</b> |

## Not 26 Bokslutsdispositioner

### Moderbolaget

|   | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Återföring periodiseringsfond                           | 8 250                     |                           |
| Erhållna koncernbidrag                                  | 22 600                    | 10 000                    |
| Lämnade koncernbidrag                                   | 0                         | -4 400                    |
| Skillnad mellan skattemässiga och redovisad avskrivning | -8 700                    | -8 500                    |
|   | <b>22 150</b>             | <b>-2 900</b>             |

## Not 27 Andelar i koncernföretag

### Moderbolaget

| Namn  | Kapital-<br>andel | Bokfört<br>värde |
|---|-------------------|------------------|
| Gavlia AB                                       | 100%              | 11 100           |
| Gavlia AB helägar i sin tur ett<br>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            |

|  | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde             | 11 100     | 11 100     |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 11 100     | 11 100     |
| Utgående redovisat värde               | 11 100     | 11 100     |



## Not 28 Obeskattade reserver

### Moderbolaget

|                                | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Akkumulerade överavskrivningar | 110 690        | 101 990        |
| Periodiseringsfond 2015        | 0              | 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>138 090</b> | <b>137 640</b> |

## Not 29 Ställda säkerheter

### Koncernen

|  | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| <b>För egna avsättningar och skulder</b> |               |               |
| Fastighetsinteckningar                   | 13 747        | 13 421        |
|  | <b>13 747</b> | <b>13 421</b> |

### Moderbolaget

|  | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| <b>För egna avsättningar och skulder</b> |               |               |
| Fastighetsinteckningar                   | 13 747        | 13 421        |
|  | <b>13 747</b> | <b>13 421</b> |

## Not 30 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 2022-05-24 för fastställelse.

Gävle (se digital signatur för datum)

Lena Säfström  
Ordförande

Per-Arne Vahlund  
Verkställande direktör

Tomas Engelmark

Lars Rörick

Roger Hedlund

Robert Waller

Niclas Bornegrim

Roger Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats (se digital signatur för datum)

KPMG AB

Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 maj 2022



ÅR 2021 GFAB.pdf

(771356 byte)

SHA-512: 5f3e1fd7d38eb7e4de03d6999caef5a9848d7  
506d77d337ecfa898ab5a617232531987ce6476f300f96  
c2a4ae7a33ad4bd956f117c19ca049a0c53d6c476405f

## Underskrifter

2022-04-26 06:40:46 (CET)



**Per Arne Vahlund**

per\_arne.vahlund@gavlefastigheter.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-27 14:07:11 (CET)



**Lena Säfström**

lena.safstrom@politiker.gavle.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-02 07:19:44 (CET)



**Bengt Georg Niclas Bornegrim**

niclas.bornegrim@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-02 11:59:50 (CET)



**Lars Rörick**

lr@acr-sweden.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-02 13:20:59 (CET)



**Robert Waller**

robert.b.waller@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-02 13:26:21 (CET)



**Tomas Engelmark**

t\_engelmark@hotmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-02 18:55:21 (CET)



**Roger Persson**

roger.persson@politiker.gavle.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-02 19:06:09 (CET)



**Roger Hedlund**

roger.hedlund@sd.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-10 16:31:01 (CET)

**Margareta Sandberg**margareta.sandberg@kpmg.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

**ÅR 2021 GFAB**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

eb0475b31d00c17c282e5121547eb758205e20dbd4b6a2ce209696b5e1ba55fd2518066363730d737c20551fc5605ead51fc2a491d32c8ffa8896cfe27fe757d

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.