

# Gavlefastigheter Gävle kommun AB

Rapport till ledning och styrelse

Bokslutsgranskning för räkenskapsåret 2024-12-31

—

2025-04-02

# Inledning

## Till styrelsen i Gavlefastigheter Gävle kommun AB

Denna rapport syftar till att sammanfatta väsentliga iakttagelser från vår revision av årsbokslutet och årsredovisningen samt förvaltning i Gavlefastigheter Gävle kommun AB och dess dotterbolag avseende räkenskapsåret 2024.

Vår granskning är inriktad på att fastställa om redovisningen, med tillämpligt väsentlighetskriterium, ger en rättvisande bild av verksamheten för att kunna uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen. Rapporten gör därför inte anspråk på fullständighet. Därutöver är vårt mål att använda den kunskap om bolaget vi erhållit för att bidra med konstruktiva kommentarer och rekommendationer.

En särskild rapport från granskning av intern kontroll har avlämnats 2024-11-20.

Revisionen färdigställs och avrapporteras i samband med utfärdandet av årsredovisningen och vår revisionsberättelse.

Med vänlig hälsning

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

|                                                           | Sida |
|-----------------------------------------------------------|------|
| <b>Sammanfattning</b>                                     | 3    |
| <b>Revisionens fokusområden</b>                           | 4    |
| <b>Tillämpade redovisningsprinciper och andra områden</b> | 5    |
| <b>Övergripande analys av resultat och balansräkning</b>  | 6-8  |
| <b>Iakttagelser från årets bokslutsgranskning</b>         | 9    |

# Sammanfattning

## Slutsatser avseende granskningen av årsbokslutet

- Vi har genomfört en revision av Gavlefastigheter Gävle kommun AB
- Vår bedömning baserat på utförd granskning är att årsbokslutet håller god kvalitet.
- Vår slutgiltiga slutsats från revisionen kommuniceras vid avgivandet av årsredovisningen.

## Avvikelser i årsbokslutet

- Vi har inte noterat några väsentliga resultatpåverkande avvikelser i årsbokslutet som ej har rättats.

## Väsentlighetsgräns

Vår revisionsgranskning är baserad på risk och väsentlighet. Detta innebär att vi, baserat på vår professionella omdöme och vår kännedom av er verksamhet, identifierar en nivå av vad som utgör väsentliga poster. Väsentlighetstalet ger oss vägledning för vilka poster, konton och transaktioner som kan få väsentlig påverkan på årsbokslutet om de är felaktigt redovisade. Väsentliga poster granskas således mer ingående än mindre väsentliga poster och områden.

# Revisionens fokusområden

| Process               | Granskningsinriktning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Intäkter</b>       | <p>Analytisk granskning av årets hyresintäkter i jämförelse med föregående år och årets förändringar.</p> <p>Granskat att total debiterad hyra enligt fastighetssystemet överensstämmer med huvudboken.</p> <p>Analytisk granskning av intäkter från avtal och entreprenader med föregående år och jämfört med motsvarande kostnader.</p> <p>Stickprovsmässigt kontrollerat kundfakturor mot redovisningen.</p>                                                                                    |
| <b>Inköp</b>          | <p>Analytisk granskning av årets fastighetskostnader i jämförelse med föregående år och årets förändringar.</p> <p>Analytisk granskning av köpta tjänster och direkta kostnader för entreprenader.</p> <p>Stickprovsmässigt kontrollerat erhållna leverantörsfakturor mot redovisningen.</p>                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Investeringar</b>  | <p>Granskat att bokförda värden på fastigheter överensstämmer med underliggande dokumentation.</p> <p>Granskat att såväl bokföringsmässigt som skattemässigt anläggningsregister är uppdaterat samt relaterade uppskjutna skatter</p> <p>Granskat årets transaktioner mot beslutsordning och avtal.</p> <p>Granskning av redovisade kostnader i utvalda projekt mot avtal, betalningsplaner och enskilda fakturor.</p> <p>Granskat bolagets värderingsprocess samt verifierat årets värdering.</p> |
| <b>Förvaltning</b>    | <p>Granskat styrelseprotokoll under år 2024.</p> <p>Betalning av skatter, sociala avgifter och moms.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Arsredovisning</b> | <p>Kontroll av information i förvaltningsberättelse.</p> <p>Kontroll av sifferuppgifter och avstämning av uppgifter i noter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

# Tillämpade redovisningsprinciper och andra områden

| Område                                                          | Sammanfattning av iakttagelser                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avvikelser mot tillämpade redovisningsprinciper</b>          | Vi har inte noterat några avvikelser mot tillämpade redovisningsprinciper.                                                         |
| <b>Väsentliga förändringar av redovisningsprinciper</b>         | Vi har inte noterat några väsentliga förändringar av redovisningsprinciper.                                                        |
| <b>Efterlevnad av bolagsordning och ägardirektiv</b>            | Vi har inte noterat några avvikelser mot fastställd bolagsordning och ägardirektiv.                                                |
| <b>Efterlevnad av skattelagstiftning och annan lagstiftning</b> | Vi har inte noterat några brister i bolagets avgifts- och skattehantering.                                                         |
| <b>Skadeståndskrav och tvister</b>                              | Vi har inte identifierat några väsentliga tvister i samband med årets granskning                                                   |
| <b>Utvärdering av redovisningsfunktion</b>                      | Vi anser att bolaget har en god redovisningsfunktion och intern kontroll inom denna.                                               |
| <b>Problem i revisionen</b>                                     | Vi har haft god hjälp av bolaget i samband med planering och utförande av vår revision.                                            |
| <b>Ovanliga transaktioner</b>                                   | Vi har granskat fusionen av de två dotterbolagen, Gavle Drift & Service AB samt Gavlia AB. Fusionen bedöms har redovisats korrekt. |

# Resultaträkning

|                                               | 2024            | 2023            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                     |                 |                 |
| Nettoomsättning                               | 869 045         | 787 947         |
| Aktiverat arbete för egen räkning             | 3 017           | 5 167           |
| Övriga rörelseintäkter                        | 2 074           | 13 714          |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>               | <b>874 136</b>  | <b>806 827</b>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                    |                 |                 |
| Övriga externa kostnader                      | -372 334        | -384 847        |
| Personalkostnader                             | -99 364         | -57 323         |
| Av- och nedskrivningar                        | -242 568        | -221 594        |
| Övriga rörelsekostnader                       | -4 425          | -8 024          |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>              | <b>-718 691</b> | <b>-671 788</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                        | <b>155 445</b>  | <b>135 039</b>  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>       |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter     | 616             | 362             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | -95 318         | -68 971         |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b> | <b>-94 702</b>  | <b>-68 608</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      | <b>60 743</b>   | <b>66 431</b>   |
| Bokslutsdispositioner                         | -2 000          | -32 100         |
| <b>Resultat före skatt</b>                    | <b>58 743</b>   | <b>34 331</b>   |
| <b>Skatter</b>                                |                 |                 |
| Skatt på årets resultat                       | -18 360         | -9 159          |
| <b>Årets resultat</b>                         | <b>40 383</b>   | <b>25 172</b>   |

## Nettoomsättning

Årets nettoomsättning har ökat med +81,1 mkr jämfört med föregående år varav hyresintäkter står för +48,1 mkr vilket motsvarar +6,3 % vilket är i linje med årets indexhöjning (+6,5 %). Intäkterna från fusionen uppgår till 25,4 mkr.

## Övriga intäkter

Posten har minskat jämfört med föregående år främst till följd av att bolaget föregående år erhöll elstöd om 8,9 mkr samt reavinst försäljning av Sättravallen om 3,7 mkr.

## Övriga externa kostnader

Minskningen om -12,5 mkr (-3,3 %) jämfört med föregående år förklaras främst av lägre elkostnader (-10,3 mkr). Övriga delposter är i nivå med föregående år.

## Personalkostnader

Till följd av fusionen så har medelantal anställda ökat med 67 personer från 68 st till 135 st.

## Av- och nedskrivningar

Avskrivningarna har ökat med +20,9 mkr (+9,5 %). Detta främst till följd av avskrivningar under 12 mån på föregående års aktiveringar (973 mkr). I år har 712 mkr aktiverats men under senare delen av året och påverkar inte årets avskrivning i så stor utsträckning.

## Finansiella poster

Räntekostnader avser lån och borgensavgifter finansierat via kommunens internbank och checkräkningskredit. Kostnaderna har ökat främst pga högre skuldsättning.

## Bokslutsdispositioner

Består av förändring periodiseringsfond +6,5 mkr samt avsättning överavskrivning -8,5 mkr..

## Skatt på årets resultat

Består av skatt på årets resultat om -2,8 mkr resp förändring uppskjuten skatt om -15,6 mkr. Effektiv skatt uppgår till 31,3 % till följd av de skattemässiga justeringarna i skatteberäkningen.

# Balansräkning

Belopp i tkr

| TILLGÅNGAR                                    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | 55 057           | 40 624           |
| Förvaltningsfastigheter                       | 4 612 252        | 4 183 994        |
| Investeringar i annans fastighet              | 1 865            | 2 042            |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 3 940            | 0                |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 213 544          | 186 578          |
| Pågående nyanläggningar                       | 147 152          | 453 929          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>5 033 811</b> | <b>4 867 166</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>      |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                      | 0                | 18 150           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav        | 473              | 473              |
| Andra långfristiga fordringar                 | 1 984            | 1 739            |
| <b>Summa finansiella anläggningar</b>         | <b>2 457</b>     | <b>20 362</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            | <b>5 036 268</b> | <b>4 887 528</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |                  |                  |
| <b>Varulager mm</b>                           |                  |                  |
| Råvaror och förnödenheter                     | 745              | 849              |
| <b>Summa varulager mm</b>                     | <b>745</b>       | <b>849</b>       |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                  |                  |
| Kundfordringar                                | 1 979            | 1 248            |
| Fordringar hos Gävle kommun                   | 86 931           | 120 212          |
| Fordringar hos koncernföretag                 | 1 859            | 1 305            |
| Övriga kortfristiga fordringar                | 3 194            | 13 748           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 19 533           | 17 252           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>113 495</b>   | <b>153 765</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            | <b>114 240</b>   | <b>154 614</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>5 150 508</b> | <b>5 042 142</b> |

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark avser lokaler för egen verksamhet.

Förvaltningsfastigheter har ökat under året med aktiverade projekt om totalt 639,7 mkr där Agnes, delaktivering av Vasaskolan samt Andersbergsskolan är de stora aktiveringarna.

Investeringar i inventarier har aktiverats i år med 47,0 mkr hänförliga främst till projekten nämnda ovan.

För pågående investeringar har 405,3 mkr investerats samt 712,1 mkr har färdigställts och aktiverats. Bland de större pågående projekten återfinns Klintbergsgården, sopsug i Pralinen samt ombyggnad av Varva skola.

Kommersiella fastigheter värderas i en intern värdering. Inget nedskrivningsbehov har identifierats.

## Andelar i koncernföretag

Aktierna i Gavle Drift & Service AB och Gavlia AB har fusionerats under maj 2024.

## Kund- och hyresfordringar

Avser fordringar på externa hyresgäster.

## Fordringar på Gävle kommun

Posten består av kortfristiga fordringar mot Gävle kommun och dess intressebolag. Kundfordringar är i nivå med föregående år (ca 85 mkr), övrig fordran föregående år om ca 32 mkr avser upplupen intäkt avseende hyra.

# Balansräkning

| Belopp i tkr                                 | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                  |
| Aktiekapital                                 | 140 000          | 140 000          |
| Reservfond                                   | 5 373            | 5 373            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>145 373</b>   | <b>145 373</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                  |
| Balanserad resultat                          | 981 955          | 975 995          |
| Årets resultat                               | 40 383           | 25 172           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>1 022 338</b> | <b>1 001 167</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>1 167 711</b> | <b>1 146 540</b> |
| Obeskattade reserver                         | 167 901          | 161 181          |
| <b>Avsättningar</b>                          |                  |                  |
| Avsättning för pensioner                     | 1 282            | 1 016            |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 49 364           | 33 784           |
| Övriga avsättningar                          | 0                | 39               |
| <b>Summa avsättningar</b>                    | <b>50 646</b>    | <b>34 839</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Checkräkningskredit Gävle kommun             | 2 763 667        | 2 637 542        |
| Skulder till Gävle kommun                    | 772 897          | 803 812          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>3 536 564</b> | <b>3 441 354</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           | 57 575           | 78 511           |
| Skulder till Gävle kommun                    | 123 682          | 107 637          |
| Skulder till koncernföretag                  | 22 445           | 48 945           |
| Aktuella skatteskulder                       | 45               | 3 147            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 12 532           | 10 716           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 407           | 9 270            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>227 686</b>   | <b>258 227</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>5 150 508</b> | <b>5 042 142</b> |

## Eget kapital

Utdelning har lämnats med 38,2 mkr samt fusionsresultat om 18,2 mkr har ökat eget kapital.

## Obeskattade reserver

Utgörs av periodiseringsfonder om 24,2 mkr och ackumulerade överavskrivningar om 143,7 mkr.

## Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt har ökat under året främst på grund av högre skattemässigt direktavdrag avseende investeringar varför skillnaden mellan det bokföringsmässiga värdet och det skattemässiga värdet har ökat.

## Långfristiga skulder

Checkräkningskredit hos Gävle kommun avser saldo på koncernkonto där skulden ökat till följd av de investeringar som genomförs. Skulder till Gävle kommun har minskat till följd av amorteringar av lån.

## Skulder till Gävle kommun kf

Skulder till Gävle kommun består av kortfristig låneskuld samt förutbetalda hyror för 2025 vilken den sistnämnda främst har ökat pga hyra avseende Agnes.

## Leverantörsskulder

Posten består främst av entreprenadfakturor varför posten varierar utifrån hur entreprenörerna fakturerar.

## Skulder till koncernföretag

Avser mellanhavanden gentemot Stadshus-koncernen och har minskat främst till följd av fusionen.



# Iakttagelser vid bokslutsgranskning

| Område | Iakttagelse                 | Kommentarer från ledning |
|--------|-----------------------------|--------------------------|
|        | Inga iakttagelser noterade. |                          |



[kpmg.com/socialmedia](https://kpmg.com/socialmedia)

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2025 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.

**Document Classification: KPMG Public**