

Årsredovisning
för
Gavlefastigheter Gävle kommun AB

556009-9581

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Gavlefastigheter Gävle kommun AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

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

Verksamhet

Gavlefastigheter ska tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter. Bolaget ska utifrån hyresgästens behov driva utveckling och erbjuda facility managementtjänster.

Bolaget ska bedriva uthyrnings- och samordningsverksamhet beträffande fordon, cyklar och möbelpool som används inom kommunkoncernen samt planera för och bidra till kommunens övergripande krisberedskap.

Gavlefastigheter ska leverera trygga och trivsamma miljöer för studier, arbete, fritid och samhällsservice.

Viktiga förhållanden och omvärldsläget

Det geopolitiska och ekonomiska läget har under året präglats av en viss global återhämtning. Världsekonomin visar tecken på stabilisering men påverkas fortsatt av geopolitiska oroligheter. I Sverige har inflationen sjunkit, räntorna börjat sänkas och tillväxten ökat mot slutet av året. Arbetslösheten är dock fortsatt hög och konsumtionen har ännu inte återhämtat sig fullt ut.

Gavlefastigheters verksamhet har fungerat väl utifrån årets förutsättningar. Inga större händelser har påverkat bolagets tjänster eller orsakat merkostnader som inte kunnat hanteras inom ordinarie verksamhet.

Årets resultat i korthet

- Totala intäkter uppgick till 904,9 mnkr (874,1 mnkr), en ökning med tre procent.
- Hyresintäkterna uppgick till 840,9 mnkr (807,9 mnkr) och den kommunala verksamhetens intäkter motsvarade 98 procent (98 procent) av omsättningen.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 90,0 mnkr (60,7 mnkr).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 364,1 mnkr.
- Investeringar genomfördes om 255,0 mnkr (405,5 mnkr) och finansierades genom eget tillförda medel.
- Balansomslutningen uppgick till **5 133,6 mnkr** (5 150,5 mnkr) och eget kapital till 1 181,5 mnkr (1 167,7 mnkr), motsvarande en soliditet på 26 procent (25 procent).

- Lånevolymen minskade till 3 494 mnkr (3 567 mnkr).

Väsentliga händelser i verksamheten under året

- Rekryteringen av ny verkställande direktör har pågått under året. Annie Savela tillträdde den 20 december efter att Per-Arne Vahlund lämnat sin tjänst för pensionsavgång.
- Uppstart av två verksamhetsutvecklingsprojekt; ett för gemensamt system för fastighetsförvaltning och arbetsorderhantering och ett för nytt överordnat passagesystem.
- Färdigställande av om- och tillbyggnaden av Vasaskolan.

Fastighetsbestånd och bolagets verksamhet

Fastighetsbeståndet är grunden i Gavlefastigheters verksamhet och det är genom dem som ändamålsenliga och attraktiva lokaler kan erbjudas till Gävle kommuns verksamheter.

Under 2025 har bolaget fortsatt att utveckla och förvalta fastigheter med fokus på långsiktigt värdeskapande, hållbarhet, affärsmässighet och kostnadseffektivitet.

En central del av verksamheten är investeringar i ny- och ombyggnationer, vilket bidrar till att möta framtida behov och skapa moderna, hållbara lokaler.

Medarbetarnas kompetens och engagemang säkerställer, med ett strukturerat, kostnadsmedvetet och digitalt arbetssätt, att resurser används där de ger störst effekt för både den egna verksamheten och hyresgäster.

Fastighets- och verksamhetsstatistik

Gavlefastigheters fastighetsbestånd består i huvudsak av förskolor, grundskolor, gymnasieskolor, kultur- och fritidsanläggningar samt kontorsfastigheter inom Gävle kommun.

- Eget ägda fastigheter 529 977 kvadratmeter
- Tillsynsavtal, uppdrag för Gävle kommun 33 016 kvadratmeter
- Inhyrda lokaler 44 790 kvadratmeter
- Anläggningstillgångar 5 017,8 mnkr per den 31 december 2025 (5 033,8 mnkr)

Det största segmentet är fastigheter med lokaler för utbildning.

Förskolor

- 64 eget ägda fastigheter och sex inhyrda lokaler
- Bruksarea: 58 836 kvadratmeter

Grund- och gymnasieskolor

- Grundskolor: 33 eget ägda fastigheter och fem inhyrda lokaler
- Gymnasieskolor: Tre skolor i eget ägda fastigheter och en inhyrd lokal
- Bruksarea: 291 236 kvadratmeter

Fordon och transportlösningar

Bolaget leverera transportlösningar genom fordonscentraliseringen till sektorer och bolag i Gävle kommunkoncern, för säkra och miljömedvetna resor i kommunen. Verksamheten samordnar och hyr ut:

- 430 bilar och transportfordon
- 186 tjänstecyklar, manuella och elcyklar

Energieffektivisering

Gavlefastigheter har under året fortsatt sitt målmedvetna arbete med att minska energianvändningen och optimera fastighetsdriften.

Under 2025 genomfördes flera investeringar i energieffektiv teknik. Bland annat byte av ventilationsaggregat, energieffektiva belysningslösningar, installation av temperatur- och CO2-styrning samt konvertering till fjärrvärme. Åtgärderna har prioriterats strategiskt inom hela fastighetsbeståndet och är genomförda där insatserna bedöms ge störst effekt på både energianvändning och kostnadsbesparingar.

Ett centralt mål i energiplanen är att minska inköpt energi med 26 procent till år 2026 jämfört med år 2009. Under 2025 uppnåddes en minskning på 6,9 procent. Målet har överträffats och arbetet fortsätter för att nå ytterligare effektiviseringar.

Fossilfritt resande

Utbyggnationen av infrastrukturen för elbilsladdning är färdigställd, nu finns möjlighet till elbilsladdning på 21 olika parkeringar tillhörande bolagets fastigheter.

Förvaltning och underhåll för långsiktiga värden

Underhållsplanerna har under året utvecklats för att omfatta fler komponenter i ett digitalt register och flera planerade år. För att ge tydligare beslutsunderlag, ökad kostnadseffektivitet och en mer proaktiv planering av åtgärder som minskar risken för akuta reparationer.

När informationen om byggnadsdelar och tekniska system har digitaliserats och strukturerats har överblicken av fastigheternas status blivit bättre. Digitaliseringen har givit mer precisa underhållsplaner, förbättrade möjligheter till uppföljning och underlättar prioriteringen av åtgärder.

Genom ett långsiktigt och strukturerat arbetssätt bidrar vi till en hållbar förvaltning som stärker både fastigheternas funktion, värde och miljöprestanda.

När livslängden på byggnader och tekniska system kan förlängas med underhåll minskar behovet av nyproduktion och därmed resursförbrukning och klimatpåverkan. Målet är att välja material och metoder som främjar cirkulär användning och energieffektivitet i alla underhållsåtgärder.

Gävle klimatavtal

Hållbarhet är en central del av Gavlefastigheters strategi och genomsyrar hela verksamheten. Därför har det varit extra givande att vara en del av Gävle klimatavtal. Ända sedan starten 2023 har Gavlefastigheter varit ansluten till det lokala samarbetet mellan företag, offentliga verksamheter, högskola och föreningar. För att skapa ett hållbart och konkurrenskraftigt Gävle. Under 2025 har representanter från bolaget deltagit i olika arbetsgrupper för kunskapsdelning och utveckling inom; minskade utsläpp från tjänsteresor, främja återbruk av byggmaterial och energifrågor för fastigheter.

Återbruk av möbler och byggmaterial

Möbelpoolen drivs i samarbete med Enheten för daglig verksamhet (EDV) inom Gävle kommun och bidrar till ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Verksamheten förmedlar och restaurerar begagnade

möbler och inredningar från Gävle kommunkoncern för återbruk i kommunala verksamheter och bolag. I tjänsten ingår även inköp och samordning av möbler vid ny- och ombyggnadsprojekt inom kommunkoncernen.

Verksamhet har bidragit med en minskning av koldioxidutsläpp med 158 ton under året och sparat på inköpskostnader för möbler och inredning med cirka 4,6 mnkr. Möbelpoolen bidrar både till miljömässiga och sociala värden. Genom samarbetet med EDV kan personer med funktionsnedsättning erbjudas meningsfull sysselsättning.

Återbruk är en del av byggprojekten och med utvecklade rutiner och processer förstärks cirkulariteten i värdekedjan. Arbetet med en handlingsplan för återbruk i byggprojekt har påbörjats vilket ger underlag för en utveckling av strategin för återbruk. Beslut om strategin förväntas under 2026.

Krisberedskap och säkerhet

Geopolitiska spänningar, cyberhot och klimatförändringar gör att fastigheterna måste vara robusta och kunna upprätthålla samhällsviktig verksamhet även vid störningar. Under 2025 har Gavlefastigheter fortsatt att stärka den egna krisberedskapen med uppdaterade beredskapsplaner, investeringar i nödvändig utrustning och anpassning av lokaler för kommunens gemensamma beredskapsfunktioner. Samtidigt som bolaget bidragit till kommunens övergripande krisberedskap.

Flera praktiska övningar har genomförts, bland annat i samband med den nationella krisberedskapsveckan, för att säkerställa att organisationen kan agera effektivt vid en kris.

IT- och informationssäkerhet

Bolaget har fortsatt att utveckla dataskydds- och informationssäkerhetsarbetet i nära samarbete med Gävle kommuns IT och utvecklingsavdelning. Arbetet omfattar uppdaterade styrdokument, rutiner och utbildningar, samt tekniska skyddsåtgärder såsom övervakning, brandväggar, spamfilter, säker autentisering och regelbundna systemuppdateringar. Under året rekryterades en informationssäkerhetssamordnare för att driva utvecklingen framåt, och bolaget har inlett arbetet med en säkerhetsskyddsanalys enligt gällande regelverk.

Klimatanpassning och fysiskt skydd

Klimatförändringarna innebär ökade risker för översvämningar, värmeböljor och kraftiga stormar. Åtgärder har genomförts för att stärka fastigheternas motståndskraft bland annat förbättrad dagvattenhantering, ökad skuggning och andra klimatanpassningsåtgärder.

Ett tryggare och mer motståndskraftigt samhälle

Genom ett samlat arbete med krisberedskap, IT-säkerhet och klimatanpassning stärker Gavlefastigheter kommunens förmåga att upprätthålla samhällsviktig service även under störningar. Arbetet bidrar till ett tryggare och mer resilient Gävle där invånare och medarbetare kan känna ökad säkerhet och risken för störningar i kommunens verksamheter minskar.

Digitalisering och verksamhetsstyrning

Digitalisering är en central del i arbetet med att skapa smartare, mer kostnadseffektiva och hållbara fastigheter. Genom modern teknik och ökad uppkoppling kan bolaget optimera driften, minska energianvändningen och förbättra beslutsunderlagen, vilket stärker både driftsäkerheten och service till hyresgästerna.

Inom fastighetsautomation har bolaget slutfört ett pilotprojekt som testat effekterna av AI-styrning av värme, ventilation och kyla i byggnader i jämförelse med traditionell styrning. Resultatet visade att energibesparingen är likvärdig oavsett metod, vilket innebär att vidare utrullning av AI avvaktas. Bolaget fortsätter följa utvecklingen noggrant för att bedöma framtida potential.

Utöver fastighetsautomation prioriterar Gavlefastigheter digitalisering för utveckling av interna processer. Under året har bolaget startat två verksamhetsutvecklingsprojekt:

- Införande av ett överordnat passagesystem som skall stärka säkerheten kopplat till identitets- och åtkomsthantering för kommunens verksamhetslokaler. Projektet bidrar till en mer samlad och säker hantering av behörigheter och stärker skyddet för bolagets och kommunens byggnader.
- Integrera ett befintligt, separat, arbetsordersystem till nuvarande fastighetssystem. Det ska förenkla hanteringen av felanmälningar, arbetsordrar och beställningar samt ge ett mer användarvänligt gränssnitt för medarbetare och hyresgäster.

Socialt ansvar och arbetslivskriminalitet

För Gavlefastigheter omfattar hållbarhetsarbetet förutom miljö och kvalitet även ett tydligt socialt ansvar. Bolaget strävar efter att skapa affärsnytta genom att främja goda arbetsvillkor, sund konkurrens och en trygg arbetsmiljö. I nära samarbete med leverantörer och entreprenörer verkar vi för att mänskliga rättigheter respekteras och att bolagets värderingar genomsyrar hela värdekedjan.

Kriminalitet i arbetslivet utgör ett växande samhällsproblem, särskilt inom byggbranschen och utgör ett hot mot såväl seriösa företag som offentliga investeringar. Under året har Gavlefastigheter fortsatt att prioritera insatser för att motverka, förhindra och förebygga arbetslivskriminalitet. Detta arbete bedrivs genom tydlig kravställning i upphandlingar, informationsinsatser till leverantörer, systematisk uppföljning samt återkommande arbetsplatskontroller.

Dessa åtgärder stärker regelförfarandet och säkerställer att entreprenörer och underleverantörer följer arbetsrättsliga villkor och etiska riktlinjer för en sund bygg- och fastighetssektor.

Genom att kombinera socialt ansvarstagande med tydliga krav och kontroller skapar Gavlefastigheter förutsättningar för en tryggare arbetsmiljö och ett långsiktigt hållbart samhällsbyggande.

Medarbetare och värdegrunden

Värdegrunden beskriver hur alla som arbetar i bolaget förväntas agera i det dagliga arbetet, i möten och samspel med varandra, kunder och samarbetspartners. Värdegrunden i bolaget består av; engagemang, respekt, ansvar och gemenskap.

Under året har värdegrundsarbetet fördjupats genom Värdegrundsgruppen, vars uppdrag har förtydligats. Gruppen fungerar som en brygga mellan ledning och medarbetare och bidrar till en inkluderande och samarbetsinriktad kultur där alla medarbetare ges möjlighet att påverka och känna delaktighet.

Den starka värdegrunden bidrar till målet att vara en attraktiv, jämställd och utvecklande arbetsgivare där medarbetare trivs, växer och stannar över tid.

Årets medarbetarundersökning visar på förbättrade resultat och bekräftar att arbetet med kultur, ledarskap och medarbetarengagemang ger effekt. Det är ett tydligt kvitto på att bolaget är på rätt väg med att skapa en arbetsmiljö där medarbetare trivs, utvecklas och känner stolthet över att bidra till samhällsnytta och en hållbar stad.

Varumärkesplattform för attraktivitet

Under året har arbetet med att utveckla och stärka bolagets arbetsgivarvarumärke fortsatt. Varumärkesplattformen ger verktyg för att attrahera rätt kompetens och positionera Gavlefastigheter som en modern och hållbar arbetsgivare.

Hyresgästundersökningen visar kundperspektivet

Gavlefastigheter genomför årligen en hyresgästundersökning för att följa upp kundnöjdhet och identifiera förbättringsområden. I undersökningen finns frågor om upplevelsen av bemötande, kvalitet och information från bolaget. Syftet är att säkerställa att Gavlefastigheter fortsätter att utvecklas som en lyhörd och professionell fastighetsägare som skapar attraktiva fastigheter där hyresgästerna trivs.

Vårt fokus på service och kommunikation handlar om att skapa långsiktiga kundrelationer och leverera ett mervärde som gör Gavlefastigheter till en attraktiv partner.

I 2025 års undersökning har särskilt fokus lagts på frågor kopplade till felanmälan i lokalerna för att kommande år fokusera på insatser som stärker upplevelsen i den processen ytterligare. Resultatet visar att 82,2 procent av hyresgästerna är nöjda med processen för felanmälan, återkoppling och åtgärd, vilket är 4,4 procentenheter högre än branschens medelvärde för liknande lokaltyper såsom skolor och kontor. Det bekräftar att insatser som gjorts för att förbättra service och kommunikation givit effekt.

Investeringsverksamheten

Gavlefastigheter har under året fortsatt att bidra till samhällsutvecklingen genom att skapa moderna och hållbara miljöer. Genom utbyggnad av befintliga fastigheter och nyproduktion är grunden lagd för trygga och funktionella miljöer som möter dagens och framtidens behov.

Året har präglats av ett utmanande konjunkturläge vilket påverkat byggbranschen med ökade produktionskostnader och i form av konkurser bland entreprenörer och leverantörer. Trots detta har Gavlefastigheter tillsammans med kunder och entreprenörer hanterat såväl pågående som nya projekt på ett bra sätt och projekten har i stort fortskridit enligt plan.

Gavlefastigheter har under året genomfört investeringar om 255,0 mnkr (405,5 mnkr).

Investeringsprojekt i produktion

Ett urval av de byggprojekt som pågår och som är bland årets större investeringsprojekt:

Fridhemsskolan

Ny- och ombyggnation av Fridhemsskolan är ett omfattande projekt som ger en modern och ändamålsenlig F6-skola. Ursprungligen planerades en större skola, men efter omprövning och hänsyn till ett vikande elevunderlag har projektet justerats till en en-parallellig skola med möjlighet till etappvis utbyggnad till tre paralleller i framtiden. Denna flexibilitet i investeringen säkerställer att skolan kan möta förändrade behov över tid.

Nybyggnationen omfattar cirka 2 000 kvadratmeter och innehåller lektionssalar, personalutrymmen, bibliotek samt verksamhetsytor och allrum.

Visualisering av energiförbrukningen, bland annat effekten av solceller på skolans tak, kommer att integreras i skolmiljön för att öka medvetenheten och skapa ett pedagogiskt inslag för eleverna. Målet är att skapa en attraktiv lärandemiljö med låga driftkostnader och lång livslängd i linje med Gavlefastigheters strategi för ny- och ombyggnadsprojekt.

Skolan förväntas vara färdigställd under år 2026.

Gävle Teater

En renovering av Gävle Teater har startat för att byggnaderna ska fortsätta vara en attraktiv mötesplats för kultur och scenkonst under många år framöver. Det är ett kulturhistoriskt och tekniskt komplext projekt med stor betydelse för stadens kulturliv.

Gävle Teater uppfördes 1878 efter ritningar av arkitekten A F Nyström och byggnaden behövde i nutid en grundförstärkning för att fortsätta stå stadigt. Renoveringen omfattar även fasad- och takåtgärder samt modernisering av tekniska system som el och ventilation. Ventilationssystemen i både Gävle Teater och Folkteatern byts ut mot energieffektiva aggregat medan befintliga kanalsystem behålls för att bevara byggnadens kulturhistoriska värde.

Tillgängligheten till Gävle Teaters biljettkassa förbättras också med en ny hiss och rullstolsanpassade toaletter.

Projektet är planerat att pågå till januari 2027.

Klintbergsparkens förskola

Klintbergsparkens förskola är ett nyproduktionsprojekt. Förskolan uppförs på samma plats som tidigare Klintbergsgården, intill Gävle sjukhus, vilket ger plats för omsorg i närhet till viktiga samhällsfunktioner.

Byggstart var våren 2024 efter flera års planeringsarbete. Under året har projektet ställts inför utmaningar då totalentreprenören gick i konkurs, vilket har krävt omfattande insatser för att säkerställa fortsatt framdrift.

Projektets utmaningar har hanterats med lösningar som möjliggör färdigställande enligt plan. När byggnaden står klar sommaren 2026 kommer den att rymma sex förskoleavdelningar för cirka 120 barn samt två avdelningar för nattomsorg. Lokalerna utformas med fokus på trygghet, flexibilitet och energieffektivitet för att hålla drift-kostnaderna låga. Ytorna i förskolan ska kunna nyttjas flexibelt mellan förskola och nattis beroende på hur efterfrågan av nattisplatser varierar.

Investeringsprojekt som är färdigställda

Ett urval av de byggprojekt som färdigställts under året och lämnats över till förvaltning, detta urval visar de större investeringsprojekten:

Vasaskolan

Om- och tillbyggnation av Vasaskolan startade i mars 2022 och färdigställdes 2025 och har säkerställt en central utbildningsmiljö i Gävle med lång livslängd och låga driftkostnader.

Projektet har omfattat flera delprojekt, däribland nybyggnation av ett Naturvetarhus på 4 481 kvadratmeter och en skolrestaurang på 2 275 kvadratmeter. De nya byggnaderna färdigställdes 2023 och därefter startade en omfattande invändig renovering av den befintliga huvudbyggnaden. I tre etapper har byggnadens undervisningslokaler, gemensamma ytor och tekniska system moderniserats. Renoveringen har bevarat skolans kulturhistoriska värde samtidigt som lokalerna anpassats för dagens pedagogiska behov och krav på tillgänglighet i lokalerna. Nya träd och planteringar, bänkar och cykelställ med mera har format en ny skolgård på samma plats som tidigare.

Vasaskolans huvudbyggnad byggdes på nuvarande plats i centrala Gävle 1873 och mellan åren 1912 och 1914 byggdes skolan om enligt stadsarkitekten Erik Alfred Hedins ritningar.

Investeringsprojektet har löpt på enligt plan under produktionstiden och har präglats av god samverkan mellan alla parter. Den totala investeringen uppgick till cirka 350 miljoner kronor.

Varva skola

Ombyggnaden av Varva skola till en modern förskola med ändamålsenliga lokaler har färdigställts, Dagmaskens förskola. Projektet genomfördes i två etapper för att säkerställa en smidig omställning och stärker nu kommunens förmåga att erbjuda barnomsorg i området. Förskolan har plats för fyra avdelningar med cirka 65 barn efter ombyggnationen.

I den första etappen byggdes den gamla skolbyggnaden om till en välkomnande förskolemiljö med fokus på trygghet och funktionalitet. Den andra etappen bestod av ombyggnation av förskolan Dagmaskens

lokaler, vilket band samman lokalerna och stärkte helheten. I projektet har en länkbyggnad uppförts som knyter samman husen och skapar en naturlig struktur för verksamheten.

Förskolan uppfyller höga krav på trygghet, tillgänglighet och energieffektivitet. Ombyggnationen omfattade bland annat förbättrad isolering, hissbyte samt uppgradering av kök och sanitetsutrymmen enligt kommunens funktionsprogram.

Försäljningar och förvärv

Under året har Gavlefastigheter genom fastighetsreglering förvärvat mark av Gävle kommun som tillförts fastighet Sättra 11:1 till ett värde om 240 000 kronor. Syftet med förvärvet är att säkerställa marktillgång för en säker parkeringslösning på fastigheten. Marken som förvärvades har även tidigare nyttjats av Gavlefastigheter och hyresgästen.

Inga försäljningar har genomförts under verksamhetsåret.

Förväntad framtida utveckling

Gavlefastigheter fortsätter bedriva verksamheten ansvarsfullt och hållbart i enlighet med ägardirektiv, affärsplan samt politiskt beslutade mål och strategiska program.

Med utgångspunkt i de investeringar, digitaliseringsinitiativ och hållbarhetsinsatser som genomförts under 2025 tar Gavlefastigheter nu nästa steg i utvecklingen, där erfarenheterna från året skapar en stabil grund för kommande prioriteringar.

Fokus på fastighetsförvaltning

Fastighetsstrategin bygger på långsiktigt och hållbart ägande, vilket skapar stabilitet och värde över tid. Kommande år förstärker bolaget arbetet med fastigheternas hela livscykel för att säkerställa att resurser riktas till de fastigheter som skapar störst nytta och långsiktigt värde.

Den förväntade utvecklingen ligger i linje med Gavlefastigheters strategi om affärsmässigt och effektivt fastighetsägande. Även om Gavlefastigheter inte styr vilka investeringsprojekt som initieras ansvarar bolaget för att genomförandet sker med hög kvalitet, hållbarhetsfokus och hushållning med tillgängliga resurser. Prioriteringar inom digitalisering, energieffektivisering och kundnära utveckling är centrala delar av strategins genomförande och kommer fortsatt vägleda investeringar och operativa beslut.

Resurseffektiva arbetssätt blir allt viktigare för att kunna utveckla och bevara fastigheterna utifrån dagens och framtidens behov. Användarperspektivet är centralt och bolaget arbetar nära hyresgästerna för att vara lyhörda, ge uppskattad service och erbjuda attraktiva inne- och utemiljöer. Förvaltningen och servicen utvecklas löpande efter hyresgästernas behov.

Efter flera år av höga investeringsvolymerna ser Gavlefastigheter nu en avmattning till följd av konjunkturläget, befolkningsprognoser och förändrade behov i kommunen. Den begränsade tillväxten ökar kraven på affärsmässighet, tydlig kostnadskontroll samt välfungerande drift och underhåll för att säkra resultat och långsiktigt värdeskapande. En balanserad resursanvändning är avgörande för att bolaget ska kunna hålla hyrorna på en rimlig nivå samtidigt som fastigheternas funktion och kvalitet upprätthålls.

Digitalisering ett prioriterat utvecklingsområde

Genom smart teknik, automatisering och datadrivet arbetssätt ska bolaget minska drift- och energikostnaderna, öka effektiviteten och stärka kvaliteten i fastighetsförvaltningen. Under de kommande åren utvecklas digitala stöd som förbättrar styrning, uppföljning och arbetsprocesser, samtidigt som organisationen stärker sin digitala kompetens för att ta tillvara möjligheterna. Därtill stärker digitala stöd informationssäkerheten och möjliggör mer datadrivna beslut.

Digitala verktyg kan även ge enklare kontaktytor med hyresgästerna och förbättra tillgängligheten till service.

Ekologisk och social hållbarhet

Klimatomställningen fortsätter vara en av de viktigaste framtidsfrågorna. Arbetet omfattar optimerad drift, förnybar energi, minskat avfall och ökat återbruk. Klimatanpassning av fastigheterna prioriteras för att möta framtida miljö- och väderkrav.

Bolaget har ett betydande ansvar i att bidra till och stärka de sociala hållbarhetsmålen. Arbetet inriktas på att integrera sociala aspekter i ny- och ombyggnationer samt att utveckla arbetssätt för barndialog i projekt för skolor och förskolor. Genom hela byggprocessen prioriteras åtgärder som förhindrar arbetslivskriminalitet, motverkar oegentligheter, stärka transparensen i leverantörsleden, samt säkerställa likabehandling för att främja en sund konkurrens.

Kris, skydd och säkerhet

Krisberedskapen stärks genom uppdaterade beredskapsplaner, förstärkt IT-skydd, regelbundna övningar och förbättrad samverkan enligt nya lagkrav. Därmed säkras Gavlefastigheters förmåga att upprätthålla kontinuitet i händelse av kris.

Bolaget fortsätter arbetet med säkerhetsskydd i enlighet med gällande regelverk, vilket innebär stärkta rutiner för skydd av samhällsviktig verksamhet och kritisk information.

Kompetensförsörjning en huvudfråga

Kompetensförsörjningen är fortsatt ett prioriterat område. Gavlefastigheters företagskultur ska präglas av ett starkt medarbetarengagemang och en tydlig, väl förankrad värdegrund.

Fastigheterna blir alltmer teknikintensiva och ställer ökade krav på kompetens inom digital styrning, energioptimering och avancerade byggnadssystem. Samtidigt skärps kraven inom informationssäkerhet, krisberedskap och trygghet i samhällsviktiga verksamheter. I kombination med pensionsavgångar och en konkurrensutsatt arbetsmarknad innebär detta att bolaget behöver arbeta långsiktigt och målmedvetet för att både attrahera och behålla rätt kompetens. Under kommande år utvecklas långsiktiga kompetensförsörjningsplaner som stödjer kontinuitet och framtidens krav.

Ett tydligt och tillitsbaserat ledarskap är avgörande för att möta dessa krav. Gavlefastigheter fortsätter därför att stärka ledarskapet genom gemensamma arbetssätt och utveckling av ledarskapskompetens som skapar trygghet i chefsrollen och stödjer en hållbar arbetsmiljö.

Värdegrunden fortsätter vara central för att skapa en stark kultur och ett attraktivt arbetsgivarskap. Arbetet med att omsätta värdegrunden i vardagen sker genom dialog, samarbete och ett ledarskap som visar riktning och skapar delaktighet.

Ekonomisk utveckling och omvärldsläge

Det finns en förväntan om en vändning i den svenska ekonomin. Samtidigt kan utvecklingen i den globala ekonomin, i kombination med ett skört geopolitiskt läge, innebära osäkerheter i den förväntade konjunkturuppgången, bland annat gällande tillväxt, arbetslöshet och räntenivåer.

Gavlefastigheter följer utvecklingen noggrant och har beredskap att hantera förändringar genom ett fortsatt fokus på hållbar utveckling, digitalisering och noggrann ekonomisk styrning. Ekonomiskt bedöms bolaget därför ha goda förutsättningar att nå resultatkraven även framåt, men räntenivåer och kostnadsutveckling kräver fortsatt fokus på effektiv drift och stabil finansiering.

Bolagsstyrning och strategiska ambitioner

Gavlefastigheter tillämpar en bolagsstyrning som säkerställer transparens, ansvar och effektivitet i verksamheten. Styrningen utgår från gällande lagstiftning, ägardirektiv och bolagets styrande dokument. Syftet är att skapa en tydlig struktur för ansvarsfördelning och beslutsprocesser samt att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med ägarens mål och intentioner och bidrar till långsiktig hållbarhet.

Styrmodell och principer

Bolagets styrning utgår från kommunallagen, aktiebolagslagen, ägardirektiv samt fastställda strategier och riktlinjer. Internkontroll och riskhantering är en integrerad del av styrningen och följer principerna i COSO-modellen. Gavlefastigheters styrmodell baseras på Gävle kommuns fem övergripande mål och de mål som beslutas av bolagets styrelse. Målen kopplas till mätbara indikatorer och planerade aktiviteter som följs upp tertialvis och rapporteras till styrelse och ägare.

Väsentliga styrdokument för bolaget är Gävle kommunkoncerns kommunplan inklusive budget och kommunövergripande mål, företagspolicy, finanspolicy, medarbetarpolicy, säkerhetspolicy, inköps- och upphandlingspolicy samt ägardirektiv.

De strategiska programmen, miljöstrategiska programmet, sociala hållbarhetsprogrammet och näringslivsprogrammet, är styrande dokument som utgår från politiska ambitioner för kommunkoncernen.

Bolaget arbetar utifrån en beslutad affärsplan för perioden 2025-2028 med fokus på digitalisering och resurseffektivitet som gör att affärsmässiga hyresnivåer för kommunala hyresgäster kan erbjudas.

Strategiska mål och indikatorer

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 2025: 16 stycken

Mål 2025: 16 stycken

Mål 2026: Utgår och ersätts med elev- och studentsamarbeten med målnivå 32 stycken.

Utveckla gröna skolgårdar som främjar lek och rörelse

Utfall 2025: 10 stycken

Mål 2025: 10 stycken

Mål 2026: 10 stycken

Erbjuda ändamålsenliga inomhusmiljöer för pedagogisk verksamhet

Leverans genom årlig uppdatering av Utbildning Gävles funktionsprogram.

Utfall 2025: 100 %

Mål 2025: 100 %

Mål 2026: Utgår och ersätts med kundnöjdhet för förskole- och skollokaler gällande produktindex med målnivå 78 %.

Välskötta och väl underhållna fritids- och idrottsanläggningar för att främja en god hälsa

Leverans genom antal statusbesiktningar.

Utfall 2025: 5 stycken

Mål 2025: 5 stycken

Mål 2026: 5 stycken

Ett långsiktigt förebyggande arbete i våra skolor för minskad skadegörelse

Leverans bland annat genom skadegörelsekostnad per kvadratmeter.

Utfall 2025: 3,59 kr/kvm

Mål 2025: 5,0 kr/kvm

Mål 2026: 5,0 kr/kvm

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

Leverans genom resultat från medarbetarundersökning, hållbart medarbetarengagemang.

Utfall 2025: 78

Mål 2025: 80

Mål 2026: 79

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

Leverans bland annat genom antal elev- och studentsamarbeten.

Utfall 2025: 46 stycken

Mål 2025: 33 stycken

Mål 2026: Utgår från detta målområde och flyttas till målområde *förbättrat resultat i skolorna* med målnivå 32 stycken.

Bidra till ett gott företagsklimat i Gävle genom avtalstrohet avseende bolagets ramavtal och upphandling i enlighet med Gävle kommuns inköspolicy

Leverans genom stickprover i ramavtal.

Utfall 2025: 12 stycken

Mål 2025: 12 stycken

Mål 2026: 12 stycken

Kravställa i upphandling av byggtreprenörer med underleverantörer uppfyller arbetsrättsliga villkor, motverka arbetskraftsexploatering samt genomföra kontroller för att tillse att dessa krav uppfylls

Leverans genom uppföljning och kontroller.

Utfall 2025: 10 stycken

Mål 2025: 9 stycken

Mål 2026: 9 stycken

Öka antalet projekt som beviljats lån för social hållbarhet

Leverans genom antal projekt där lån för social hållbarhet söktes.

Utfall 2025: 2 stycken

Mål 2025: 3 stycken

Mål 2026: 2 stycken

Följa utvecklingen av AI i syfte att succesivt kunna införa ökad AI-styrning av våra fastigheter

Leverans genom antal digitalt styrda fastigheter.

Utfall 2025: 3 stycken

Mål 2025: 3 stycken

Mål 2026: 3 stycken

Nybyggnation ska alltid göras i enlighet med Miljöbyggnad nivåsilver

Leverans genom nybyggnad enligt Miljöbyggnad nivåsilver.

Utfall 2025: 100 %

Mål 2025: 100 %

Mål 2026: 100 %

Utbyggnad av laddinfrastruktur på våra objekt

Leverans genom antal utbyggda fastigheter med laddstolpar per år.

Utfall 2025: 0 stycken

Mål 2025: 0 stycken

Mål 2026: Utgår

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

Leverans bland annat genom ökad installerad soleffekt, minskning av elkonsumtion per kvadratmeter samt minskad vattenförbrukning.

Soleffekt

Utfall 2025: 1094 kWp

Mål 2025: 1204 kWp

Mål 2026: 1270 kWp

Elförbrukning

Utfall 2025: 45 kWh/kvm

Mål 2025: 48 kWh/kvm

Mål 2026: 48 kWh/kvm

Vattenförbrukning

Utfall 2025: 350 l/kvm

Mål 2025: 299 l/kvm

Mål 2026: 299 l/kvm

Driftnetto (eget ägda)

Utfall 2025: 936 kr/kvm

Mål 2025: 935 kr/kvm

Mål 2026: 935 kr/kvm

Styrelse och ledning

Styrelsen ansvarar för den övergripande styrningen och strategiska inriktningen, fastställer affärsplan, budget och strategier samt följer upp verksamhetens utveckling. Styrelsen i Gavlefastigheter utses av kommunfullmäktige. Verkställande direktören ansvarar för den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer.

Styrelsens arbete

Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst nio ledamöter med 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 verkställande direktörens informationspunkter. Ordföranden leder 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, verkställande direktör och styrelsesekreterare.

Styrelsens arbete regleras av aktiebolagslagen, kommunallagen samt den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer genom en instruktion rörande arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktör.

Antal styrelsemöten under 2025 har varit nio, inklusive konstituerande möte. Den genomsnittliga närvaron på styrelsemötena är hög även när det gäller suppleanterna.

Intern kontroll och riskhantering

Intern kontroll är en integrerad del av bolagsstyrningen. Bolaget arbetar systematiskt med riskhantering för att identifiera, bedöma och hantera risker inom strategiska, operationella, finansiella och IT-relaterade områden. Riskhanteringen beskrivs mer detaljerat i avsnittet Risker och känslighetsanalys, sida 17.

Intern kontroll avseende finansiell rapportering

Syftet med bolagets interna kontroll är att säkerställa en tillförlitlig finansiell rapportering, efterlevnad av tillämpliga regelverk samt att minska risken för fel och oegentligheter. Målet är att skapa en effektiv och transparent kontrollmiljö som stödjer verksamhetens långsiktiga hållbarhet och måluppfyllelse.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen, medan verkställande direktören ansvarar för att den löpande kontrollen fungerar i praktiken. Efterlevnad av regler säkerställs genom styrande dokument, policys och riktlinjer, kontrollaktiviteter i processerna samt interna revisioner.

Bolagets interna kontroll baseras på en tydlig styrning och kontrollmiljö med fastställd organisation, beslutsvägar, funktionsbeskrivningar och delegationsordning. Ansvar och befogenheter dokumenteras och kommuniceras genom styrande dokument såsom interna policys, riktlinjer, manualer samt koder. Exempel på detta är arbetsfördelningen mellan verkställande direktör och styrelsen, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Principer och rutiner för rapportering, intern styrning, kontroll och uppföljning är samlade i bolagets ledningssystem. Under året har två interna revisioner genomförts kopplade till ledningens genomgång.

Som stöd i arbetet med intern kontroll tillämpas COSO-modellens ramverk, vilken omfattar fem komponenter:

- 1. Kontrollmiljö** ledning, styrning, struktur och ansvarsfördelning som utgör grunden för internkontrollen.
- 2. Riskbedömning** identifiering och analys av risker som kan påverka måluppfyllelsen.
- 3. Kontrollaktiviteter** åtgärder för att motverka, övervaka eller minska risker i verksamheten.
- 4. Information och kommunikation** säkerställa relevant och tillförlitlig informationsspridning.

5. Uppföljning och övervakning syftar till att verksamhetens kontrollsystem fungerar och bidrar till en stärkt intern kontroll.

Arbetet med intern kontroll har fungerat väl under året och utgör grund för kommande års internkontrollplan.

Revisorer och lekmannarevisorer

Revision av Gavlefastigheter Gävle kommun AB sker enligt gällande regelverk och har under året utförts av KPMG AB respektive Azets Revision & Rådgivning AB med Camilla Edelbrink som huvudansvarig revisor.

Under år 2025 genomfördes två huvudsakliga granskningar;

- i slutet av januari gällande 2024 års bokslut
- i oktober med fokus på bolagets rutiner och processer.

En lekmannarevision har även genomförts under oktober 2025.

Risker och känslighetsanalys

Gavlefastigheter identifierar och följer löpande upp väsentliga risker som kan påverka bolagets verksamhet, ekonomi och långsiktiga utveckling. Riskhanteringen är integrerad i internkontrollen och baseras på etablerade processer och styrdokument. Arbetet syftar till att säkerställa en stabil och robust verksamhet i en föränderlig omvärld.

Risker kopplat till hållbarhet finns i hållbarhetsrapporten.

Strategiska risker

Strategiska risker är risker som kan påverka bolagets långsiktiga mål och position, exempelvis förändringar i regelverk, marknad, teknik och kompetensförsörjning. Exempelvis kan nya lagkrav inom hållbarhet, ändrade hyresvillkor eller minskad efterfrågan på lokaler påverka bolagets affärsstrategi. Även teknologisk utveckling, som krav på digitalisering och smarta fastigheter, samt svårigheter att rekrytera nyckelkompetenser är strategiska risker som bolaget beaktar. Dessa risker prioriteras framför andra eftersom de har störst påverkan på bolagets framtid.

För att hantera företagsstyrning och policyrisker arbetar bolaget kontinuerligt med att utveckla internkontrollen enligt COSO-modellen. Informationsspridning inom organisationen säkerställs genom ledningssystem och etablerade processer. Risker som uppstår vid större ny- eller ombyggnationer hanteras genom särskilda projektorganisationer, där projektmetodiken XLPM används för att stärka riskhanteringen.

De långsiktiga strategiska riskerna behandlas främst i samband med styrelsens arbete med bolagets strategiska planering. Då utvärderas affärsplaneringen utifrån både interna och externa faktorer. Systematiska omvärlds- och scenarioanalyser är ett viktigt underlag i detta arbete och genomförs ofta tillsammans med den centrala säkerhetsorganisationen.

Operationella risker

Operationell risk definieras som risken att ekonomiska förluster uppstår till följd av brister i processer, teknik eller kompetens.

Bolaget arbetar systematiskt med kvalitets- och miljöledningsarbete genom kartlagda processer, styrande dokument och internkontroller. Internrevisioner och ledningens genomgång genomförs årligen. Internkontrollen bidrar även till att minska operationella risker genom tydliga processer och uppföljning.

Urval av identifierade risker med stor påverkan för verksamheten:

- Fastighetsbeståndet består till stor del av byggnader från 1950-1980-talen, vilket medför behov av underhållsåtgärder inom samma tidsperiod.
- Majoriteten av hyresgästerna är kommunala verksamheter, vilket ger stabilitet men innebär beroende av en stor kund.
- Leverantörsrisker hanteras genom urvalsprocesser, avtalsstyrning och diversifiering, vilket minskar beroendet av enskilda aktörer.
- Personal- och kompetensrisker möts med kompetensutveckling och långsiktig planering.

Regelverksförändringar hanteras genom aktiv omvärldsbevakning och samarbete med kommunens centrala funktioner. Vid större projekt används XLPm-metodiken för att minimera risker kopplade till projekt så som förseningar och kostnadsöverskridanden.

IT- och informationssäkerhetsrisker

Gavlefastigheter är beroende av stabila och säkra IT-system för att upprätthålla verksamhetens kontinuitet. Information är en av Gavlefastigheters viktigaste resurser och en förutsättning för att driva alla delar av vår verksamhet samt för att säkerställa korrekt finansiell rapportering. Att skydda denna information är avgörande för att upprätthålla verksamhetens kontinuitet, kvalitet och förtroende.

IT-relaterade risker omfattar bland annat cyberattacker, dataintrång, systemfel, driftavbrott samt bristande efterlevnad av dataskyddsregler (GDPR).

IT-säkerhet avser tekniska skyddsåtgärder för att säkra IT-system. Informationssäkerhet är bredare och omfattar all skydd av information, såväl digital som fysisk och muntlig, för att säkerställa korrekthet, tillgänglighet och spårbarhet.

Gävle kommuns IT- och utvecklingsavdelning ansvarar för drift och förvaltning av IT-infrastrukturen och säkerställer en trygg digital miljö genom tekniska skydd för att förhindra intrång och dataläckor.

Arbetet omfattar uppdaterade styrdokument, rutiner och utbildningar, samt tekniska skyddsåtgärder såsom övervakning, brandväggar, spamfilter, säker autentisering och regelbundna systemuppdateringar.

För att hantera IT- och informationssäkerhetsrisker arbetar Gavlefastigheter systematiskt med IT- och informationssäkerhet genom efterlevnad av Gävle kommuns IT-säkerhetskrav, riktlinjer för dataskydd och informationssäkerhet samt kontinuerlig uppföljning av leverantörer.

Bolaget följer etablerade standarder och riktlinjer för IT-säkerhet och arbetar proaktivt för att minimera riskerna och säkerställa verksamhetens robusthet.

Finansiella risker

Gavlefastigheter är exponerat för olika finansiella risker. Dessa är huvudsakligen hänförliga till räntor, likviditet samt finansiering.

Stigande räntor kan öka finansieringskostnaderna och påverka lönsamheten negativt. Likviditet omfattar att säkerställa att bolaget har tillräckliga medel för att möta sina betalningsförpliktelser. Finansiering omfattar risker kring kapital och kostnaderna för upplåning. Dessa risker hanteras enligt en finansiell policy som är beslutad av kommunfullmäktige och antagen av bolagets styrelse. Policyn fungerar som ett ramverk för hur bolagets ska agera för att minimera riskerna.

En annan finansiell risk är kreditrisk, det vill säga att motparten inte fullgör sina betalningar. Bolagets kreditrisk bedöms som mycket låg eftersom majoriteten av kunderna är Gävle kommun eller andra bolag inom kommunkoncernen. Rutiner för kreditbedömning finns och tillämpas vid behov.

Bolaget är exponerat för risker kopplade till värdeförändringar på fastigheter. Marknadsvärden påverkas av faktorer som ränteläge, konjunktur och efterfrågan på lokaler. En negativ värdeförändring kan påverka bolagets soliditet och möjlighet att uppfylla finansiella åtaganden. Bolagets balansräkning innehåller stora fastighetsvärden och Gavlefastigheter hanterar denna risk genom långsiktig förvaltning och intern värdering på delar av beståndet enligt fastlagd plan. Vid indikationer av nedskrivningsbehov provas den oftare om så behövs.

Känslighetsanalys

Bolagets ekonomi är främst känslig för förändringar i räntor, vakansgrad och direkta kostnader. Med utgångspunkt i förutsättningarna per balansdagen ger en förändring på 1 procentenhet följande effekt på resultatet kommande tolv månader:

Vakansgrad: +/- 8,4 mnkr

Räntor (avser procentenhet): +/- 34,9 mnkr

Direkta kostnader: +/- 5,1 mnkr

Vakansgraden i segmentet kommunala fastigheter är 1,73 procent, motsvarande 9 146 kvadratmeter. Långa hyresavtal med kommunala hyresgäster innebär stabila intäkter och minskad känslighet jämfört med en marknadsdriven fastighetsportfölj.

Icke-finansiella upplysningar

Medarbetare och ledarskap

Medarbetarna är Gavlefastigheters viktigaste resurs och en avgörande faktor för bolagets framgång. Bolaget strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare.

Bolaget arbetar aktivt med jämställdhet och mångfald och säkerställer att rekryteringar sker genom kompetensbaserade och objektiva urvalsmetoder för att motverka ojämlika strukturer.

Gavlefastigheter arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor, åtgärder för likabehandling och följer Gävle kommuns medarbetar- och arbetsmiljöpolicy. Sjukfrånvaron har minskat jämfört med föregående år och ligger på en fortsatt låg nivå, förebyggande arbeten har varit en viktig faktor bakom den låga sjukfrånvaron. Samverkan med fackliga parter har skett enligt plan och präglats av ett gott samarbete. Det systematiska arbetsmiljöarbetet har stärkts genom arbetsmiljöronder, tidiga insatser vid ohälsa och en nära dialog mellan chef och medarbetare.

Framtida kompetensförsörjning har stärkts då ett arbete med kompetensförsörjningsplan som inkluderar en befattningsanalys med koppling till säkerhetsområdet har inletts. Samverkan med utbildningsaktörer från grundskola till högskola och forskning för att säkerställa framtida kompetens. Genom dessa insatser bidrar bolaget både till den egna kompetensbasen och till en starkare lokal kompetensförsörjning.

Ledarskapet är en viktig del av bolagets kultur. Gavlefastigheters ledarskapsprogram har implementerats och flera träffar har hållits under året. Ledarskapsprogrammet har bidragit till ökad samsyn kring ledarskap, stärkt kommunikation mellan chefer och gett förutsättningar för mer enhetliga arbetssätt i organisationen. Dessutom har sju chefer genomgått utbildningen Utvecklande ledarskap, vilket stärker bolagets ledarförmåga och skapar förutsättningar för ett tillitsbaserat och modernt ledarskap.

Gavlefastigheters arbete med arbetsmiljö, likabehandling, ledarskap och kompetensförsörjning utgör en central del av bolagets sociala hållbarhet. Genom att säkerställa trygga arbetsvillkor, främja jämställdhet och inkludering samt ställa krav på etiskt agerande i leverantörsledet bidrar bolaget till en socialt hållbar utveckling för både medarbetare, hyresgäster och det lokala samhället.

Hyresgäster

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

Under året har inga betydande förändringar identifierats i kommunens lokalbehov. Bolaget följer dock utvecklingen kontinuerligt i dialog med verksamheterna i lokalerna för att säkerställa att eventuella framtida förändringar kan hanteras i god tid.

Relationen med hyresgäster är av stor vikt för utvecklingen av verksamheten. Engagerade medarbetare och en effektiv administration är viktiga delar i arbetet för att fortsatt ha nöjda hyresgäster, utveckla bolaget och dess verksamheter.

Upphandlingar och leverantörsansvar

En stor del av verksamheten inom Gavlefastigheter upphandlas. Det gäller till exempel konsulttjänster, byggtreprenader samt drifttreprenader. När anskaffning skall ske använder sig bolaget antingen av tecknade ramavtal, separata upphandlingar och i vissa fall direktupphandlingar. Gavlefastigheter är ett upphandlande bolag som är skyldig att följa Lagen om offentlig upphandling (LOU).

Under året har uppföljningar genomförts inom både entreprenader och tjänsteområden för att säkerställa kvalitet, efterlevnad av avtal och arbetsrättsliga villkor. Dialoger och platsbesök med leverantörer har bidragit till tydligare kravställning och ökad transparens.

I leverantörsledet finns risker kopplade till arbetslivskriminalitet, bristande arbetsmiljöarbete varierande kvalitet i entreprenader. Bolaget hanterar dessa risker genom kravställning, avtalsuppföljning, kontroller och regelbunden dialog med entreprenörer.

Upphandlingarna är även en viktig del av bolagets sociala hållbarhetsarbete genom krav på schyssta arbetsvillkor, sund konkurrens och etiskt agerande i hela leverantörskedjan.

Sammanfattning av ekonomiskt utfall

Gavlefastigheter redovisar ett resultat efter finansiella poster om 90,0 mnkr (60,7 mnkr), vilket överträffar resultatkravet i ägardirektivet. I resultatet ingår vinst vid försäljning vid anläggningstillgångar om 0,1 mnkr (0,2 mnkr).

Intäkter

Bolagets totala intäkter uppgick till 904,9 mnkr (874,1 mnkr), en ökning driven av färdigställda projekt och nya hyresavtal. Omsättningen stödjer bolagets långsiktiga målsättning.

Kostnader

Rörelsekostnaderna uppgick till 718,5 mnkr (718,7 mnkr).

De externa kostnaderna uppgick till 350,9 mnkr (372,3 mnkr). Under året har utranteringskostnader om 8,6 mnkr (4,4 mnkr) belastat resultatet.

Vidare har nedskrivningar om 2,9 mnkr (0 mnkr) genomförts avseende anläggningstillgångar där värdet bedömts vara varaktigt.

Sammantaget visar utvecklingen av intäkter och rörelsekostnader på en tydlig förstärkning av det operativa resultatet under året. Ökade intäkter från färdigställda projekt och nya hyresavtal har haft större genomslag än kostnadsökningarna, vilket speglar en förbättrad underliggande lönsamhet i verksamheten.

De finansiella kostnaderna uppgick till 96,4 mnkr (95,3 mnkr), en marginell ökning hänförlig till högre lånevolym och högre räntenivåer. Lånevolymen steg till 3 567 mnkr (3 472 mnkr) och den genomsnittliga räntan uppgick till 2,78 procent (2,73 procent).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 364,1 mnkr, vilket var i nivå med föregående år.

Balansräkning och finansiell ställning

Balansomslutningen uppgick per den 31 december 2025 till 5 133,6 mnkr (5 150,5). Eget kapital uppgick till 1 181,5 mnkr (1 167,7 mnkr), motsvarande en soliditet på 26 procent (25 procent).

Anläggningstillgångarna uppgår till 5 022,2 mnkr (5 036,3 mnkr) och består främst av fastigheter samt pågående investeringar i form av ny- och ombyggnationer. Dessa poster utgör den största delen av bolagets tillgångar.

Nyckeltal

Bolagets finansiella ställning är fortsatt stabil.

- Soliditet uppgick till 26 procent (25 procent). Soliditeten bedöms som stabil och väl anpassad till bolagets verksamhet och investeringsnivå. Risknivån är låg eftersom hyresintäkterna huvudsakligen kommer från kommunala verksamheter och därmed utgör en stabil intäktsbas.
- Kassalikviditeten uppgick till 45 procent (50 procent). Likviditeten bedöms som god tack vare säkerställda kreditramar som finns inom kommunkoncernen, vilket säkerställer finansiering även vid större och långsiktiga investeringar.
- Avkastning på totalt kapital uppgick till 4 procent (3 procent). Utfallet visar på en stabil operativ lönsamhet i förhållande till bolagets totala kapitalbas.

Ytterligare ekonomiska fakta framgår av flerårsöversikten.

Investeringar

Under året har Gavlefastigheter genomfört investeringar uppgående till 255,0 mnkr (405,5 mnkr). Investeringarna har främst avsett nyproduktion, om- och tillbyggnationer samt underhållsåtgärder för att säkerställa långsiktig hållbarhet och funktionalitet i fastighetsbeståndet.

Av årets investeringar om 255,0 mnkr (405,5 mnkr) avsåg 250,0 mnkr (403,3 mnkr) affärsområdet kommunala fastigheter, 4,1 mnkr (2,1 mnkr) övriga fastigheter samt 0,9 mnkr (0,5 mnkr) övriga investeringar för verksamheten.

Bland de större pågående projekten kan nämnas Gävle Teater, Fridhemsskolan, Klintbergsparken ny förskola, Sörby IP utveckling utökad verksamhet, Åtgärder för inomhusklimat i Klockstapeln, Pingeltorp Förskola samt Åbyggeby skola ersättning paviljonger.

Investeringsprojekt som överlämnats till förvaltning under året och bör nämnas är Varva skola Dagmasken ombyggnad till förskola, Vasaskolan, carport samt Sopsugsanläggning.

Samlad bedömning

Sammantaget visar årets resultat en stabil ekonomisk utveckling med god intäktsbas, stärkt operativ lönsamhet och kontrollerad kostnadsnivå. Resultatet överträffar ägarens fastställda resultatkrav och stärker bolagets långsiktiga ekonomiska handlingsutrymme. Bolagets finansiella ställning är fortsatt solid och ger goda förutsättningar för att möta kommande års investerings- och förvaltningsbehov.

Hållbarhetsredovisning

Gavlefastigheter arbetar för en hållbar stadsutveckling genom att stödja och följa upp långsiktiga hållbarhetsmål. Hållbarhetsredovisningen utgör ett särskilt avsnitt i årsredovisningen enligt Årsredovisningslagen och beskriver bolagets påverkan på miljö, klimat och socialt ansvar. Genom redovisningen kan Gavlefastigheter följa sina framsteg, säkerställa ansvarsfull styrning och ge intressenter insyn i bolagets långsiktiga hållbarhetsarbete.

Miljö och klimat

För att bidra till ekologisk hållbarhet är det viktigt för Gavlefastigheter att hålla sig inom planetens ekologiska gränser. Miljöarbete utgår från bolagets affärsplan och Gävle kommuns miljöstrategiska program 2.0. Bolaget arbetar aktivt och målmedvetet för att bli klimatneutralt till 2035. I arbetet finns särskilt fokus på områdena energi, transporter, utemiljö samt material och avfall.

Minskad energianvändning

Gavlefastigheter har länge arbetat med energieffektivisering och energioptimering. Energiplanen förtydligar vision, strategier, ansvar, arbetssätt och energimål till 2026. Målen är att minska köpt energi, öka produktion av småskalig el samt minska vattenanvändning.

Mellan åren 2009 och 2025 har energianvändningen minskat med cirka 34 procent (räknat i kWh/kvadratmeter BRA) vilket innebär att bolaget klarar målet för 2025. Kommunens mål i miljöstrategiska programmet är att energianvändningen i Gävle kommunkoncerns fastigheter ska vara 30 procent effektivare till år 2030 jämfört med 2009.

Under 2025 minskade vattenanvändningen med 2 procent och mellan åren 2019 och 2025 har vattenanvändningen minskat med 10 procent, vilket gör att målet för 2025 inte är uppnått.

Under 2025 har olika åtgärder genomförts för att minska el-, värme- och vattenanvändningen. Ett löpande och systematiskt arbete med energiuppföljning och driftoptimering har pågått. Flera investeringar har gjorts i energieffektiv teknik inom till exempel belysning, ventilation, fönsterbyte samt värmekonvertering. Dessutom har temperatur- och CO₂-givare implementerats i flera fastigheter för att ytterligare optimera energianvändningen. Anledningen till minskad vattenanvändning bedöms främst bero på informationsinsatser riktade mot hyresgästerna. En inspirationsfilm som tydliggör vikten av att anmäla läckage och andra problem relaterade till vatten har tagits fram för hyresgäster. Filmen finns för alla att se på Gavlefastigheters webbplats och har visats bland annat genom dialog och presentationer vid vaktmästarträffar.

Gavlefastigheter har också ställt höga krav på energianvändning vid både ombyggnation och nybyggnation.

Produktion av förnybar energi

I bolagets fastigheter används enbart förnybar energi. Gavlefastigheter har säkerställt att all inköpt el och fjärrvärme är förnybar genom gällande avtal. Bolaget producerar dessutom egen förnybar el via solcellsanläggningar på fastigheternas tak och bidrar därmed till kommunens mål om att 10 procent av

elanvändningen ska komma från solceller år 2035. Den totala installerade toppeffekten uppgick 2025 till 1 094 kWp, vilket understiger målet med 110 kWp. Avvikelsen beror på att tre planerade solcellsinstallationer har flyttats fram till 2026.

Användning av förnybara drivmedel

Gavlefastigheter driver kommunens fordonscentralisering och har som mål att 100 procent av fordonen som ingår i centraliseringen ska drivas med förnybara drivmedel. Utbytesplanen mot fossilfria alternativ fortsätter och under 2025 har 87 fordon bytts ut. Stor del av bilarna som är utbytta är biogasbilar som mestadels har tankats med bensin och som nu bytts ut till att drivas med andra alternativ såsom el och HVO100.

Under 2025 avslutade också Gavlefastigheter projektet med installation av 46 laddstolpar på bolagets ytor på Kungsbäck. Detta möjliggjorde ett utbyte av ytterligare 30 bilar för internt bruk, vilket gjort att hela bolagets interna fordonsflotta nu består av 100 procent eldrivna bilar. Det är ett pragmatiskt arbete för bolaget inför de nya EU-lagkraven om att vissa byggnader ska utrustas med laddningspunkter och förberedas för ytterligare utbyggnad genom ledningsdragnings.

Effektiva och hållbara transportlösningar

Gavlefastigheter arbetar på flera sätt med att möjliggöra hållbara resor och transporter, både genom fordonscentraliseringen och genom cykelcentraliseringen. Gavlefastigheter tillhandahåller mobilitetslösningar för alla kommunala verksamheter.

Verksamheten bidrar till kommunens mål om att den totala körsträckan med bil i Gävle kommunkoncern ska ha minskat med 30 procent till år 2026 jämfört med 2018. Det kan bolaget följa upp genom en fast installerad körjournal i bilen som genererar säker statistik.

Miljöbyggnad Silver

Gavlefastigheter uppför nya byggnader enligt certifieringsstandarden Miljöbyggnad nivå Silver. Certifieringen innebär höga krav på energieffektivitet, inomhusklimat samt omsorgsfulla val av byggnadsmaterial och arbetsmetoder. Den innebär även en tredjepartsgranskning som ger ett bevis på att bolagets fastigheter har låg miljöpåverkan. Metodiken ger också god kontroll och kvalitetssäkring i uppföljning, från projektering till användning av den färdig byggnaden. Under 2025 har sex byggnader verifierats enligt standarden och därmed erhållit en slutlig certifiering som gäller fem år framåt. Totalt har Gavlefastigheter 17 Miljöbyggnader som är verifierade.

Utemiljö

Under året har Gavlefastigheter planterat träd på flera fastigheter. Träden bidrar till skugga och svalka, gynnar pollinatörer och fåglar, tar hand om regnvatten och skapar gröna rum för lek, lärande och återhämtning. Under 2025 har bland annat Varvaterrassens förskola, Lindbacka förskola, Sofiedalsgårdens förskola och Ytterharnäs skola fått nya träd. Skugga har även tillskapats genom att bolaget byggt flertalet pergolas över sandlådor i söderläge.

Bolaget arbetar också med klimatanpassning av fastigheter för att möta både nuvarande och framtida klimatutmaningar samt säkerställa långsiktig hållbarhet. Genom att vidta åtgärder för att anpassa byggnader och utemiljöer kan Gavlefastigheter minska riskerna och öka fastigheternas motståndskraft mot extremväder. Under 2025 har det på Vasaskolan anlagts dräneringsasfalt och regnbädd för omhändertagande av dagvatten. På Solkattens förskola har marklutningen justerats mot fasad för att få avrinning bort från byggnaden och på gården har, även här, en regnbädd anlagts.

Återbruk av möbler

Gavlefastigheter har genom Möbelpoolen en viktig roll i att minska mängden avfall samt cirkulera möbler och inredning i Gävle kommunkoncern genom ökad återanvändning.

Möbelpoolens arbete har från starten i maj 2020 till december 2025 resulterat i att kommunen har sparat

cirka 32,9 mnkr och minskat utsläppen med cirka 676 ton CO₂e, varav 4,6 mnkr och 158 ton CO₂e under 2025. Koldioxidekvivalenter eller CO₂e är ett mått för att jämföra klimatpåverkan från olika växthusgaser.

Återbruk av byggmaterial

Under 2025 har bolaget deltagit i projektet *Återbygget Gävle* som uppkommit via Gävle klimatavtal och drivs av fem privata aktörer med mål att etablera en återbruksdepå för inlämning, mellanlagring och försäljning av återbrukat byggmaterial i Gävle. Projektet har tagit fram systematiserade arbetsmetoder och rutiner för att återbruk av byggmaterial ska bli en naturlig del i byggbranschen.

Under året har bolaget också startat ett internt uppdrag kring återbruk och i det bildat en arbetsgrupp för att driva frågan inom bolaget. Arbetsgruppen har påbörjat en handlingsplan för hur bolaget ska arbeta med cirkularitet i löpande förvaltning och byggprojekt, den omfattar bland annat återbruksinventering och kravställning och förslag på rutin för intern lagerhållning. Återbruk sker idag inom bolaget men arbetet syftar till att skala upp och systematisera bevarande, tillvaratagande samt användandet av återbrukade produkter. Bolaget har också varit aktiva i omvärldsbevakning för att lära av hur andra fastighetsägare och projekt hanterar frågan samt ta del av vägledning från branschen.

Social hållbarhet

Gavlefastigheter bedriver ett systematiskt arbete med social hållbarhet både som en del av bolagets HR-strategi, förvaltnings- och utvecklingsstrategi samt inköpsstrategi med bolagets kunder och leverantörer. Bolagets sociala hållbarhetsarbete utgår från affärsplanen.

Gavlefastigheters värdegrund

Gavlefastigheters värdegrund består av gemenskap, ansvar, respekt och engagemang. Under 2025 har alla avdelningar arbetat med värdegrunden i vardagen och på arbetsplatsträffar eller liknande med material som Värdegrundsgruppen arbetat fram. Nya verktyg för att utveckla diskussionsfrågor om värdegrunden har under året tagits fram som till exempel underlag till arbetsplatsträffar. En värdegrundsdag anordnades under hösten med tema NPF-diagnoser i syfte att skapa förståelse och ökad kunskap i ämnet.

Gavlefastigheter 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 bolaget aktivt arbetar med för att motverka diskriminering.

Skadegörelseförebyggande arbete i skolorna

Gavlefastigheter arbetar förebyggande tillsammans med de kommunala skolorna för att minska skadegörelse och skapa trygga miljöer. Målsättningen är att årligen minska skadegörelsekostnader genom långsiktiga och hållbara lösningar. Samverkan med skolor, andra fastighetsbolag, polis, räddningstjänst och lokala föreningar är en central del i detta arbete, där skolpersonal, elever och vårdnadshavare engageras för att skapa delaktighet och förebygga skadegörelse.

Under 2025 har Gavlefastigheter fortsatt fokuserat på uppföljning och statistik för att identifiera trender och rikta insatser mot de skolor som varit mest utsatta av skadegörelse. Föreläsningar för elever, skolpersonal och vårdnadshavare har hållits. I samverkan med skolor har åtgärder för att minska skadegörelse diskuterats. Bolaget har även stöttat kostnadsfria fritidsaktiviteter för barn, som lovaktiviteter, för meningsfull sysselsättning utanför skoltid.

Trygghetsanställning

Gavlefastigheter har tre medarbetare inom ramen för arbetsmarknadspolitiska insatser på avtalet Överenskommelse för arbetstagare (ÖFA). De utför enklare typer av service och skötselarbeten som komplement till ordinarie verksamhet i bolaget. För de inblandade är detta arbetssätt lyckat och det är också uppskattat i verksamheten.

Möbelpoolen

Möbelpoolen drivs i ett samarbete mellan Gavlefastigheter och Enheten för daglig verksamhet (EDV) i Gävle kommun. I verksamheten som hanterar återbruk av möbler och inredning inom Gävle kommun skapas arbetstillfällen för personer med särskilda behov.

Elev- och studentsamarbeten

Gavlefastigheter arbetar för ett utvecklat samarbete med skolväsendet och arbetsmarknadsinstanser för att därigenom möjliggöra för studenter och arbetssökande att lyckas med sin utbildning och komma in på arbetsmarknaden. Gavlefastigheter samarbetar från grundskolenivå till högskolestudier och doktorandtjänster. Bolaget följer upp målet med indikatorn antal elev- och studentsamarbeten, med målet om 33 samarbeten under året. Under 2025 har 46 elev- och studentsamarbeten startats, varav 21 löper vidare under 2026.

Samarbete med högskola

Gavlefastigheter har ett nära samarbete med Högskolan i Gävle via doktorander, mentorskap och praktikanter. Detta bidrar till en förankring i arbetslivet för studenterna och ger Gavlefastigheter tillgång till forskningsresultat, värdefulla insikter och samarbeten.

Under 2025 har bolaget haft två doktorander anställda genom projektet Future Proof Cities, varav en utlånas till Gävle kommuns övergripande planering och en arbetar på Gavlefastigheter. Future Proof Cities är en forskarskola med fokus på hållbar stadsutveckling i små och medelstora städer och har både ingenjörer och strateger inom sitt program.

Under året har doktoranderna startat två forskningsstudier med fokus på social hållbarhet och urban utveckling och urban förvaltning. Resultat från dessa doktorander och andra samarbeten med Högskolan har bidragit till kompetensutveckling både inom och utanför bolaget. Forskningen har lett till en ökad förståelse för vad social hållbarhet är och hur arbetet med att stärka de sociala hållbarhetsaspekterna inom Gavlefastigheter och kommunen kan arbetas vidare med.

Motverkande av korruption

Gavlefastigheter har ett tydligt ansvar att säkerställa att verksamheten bedrivs utan jäv, mutor eller otillbörlig påverkan. Bolaget följer Gävle kommunkoncerns etiska riktlinjer, vilka utgör ett styrande ramverk för styrelse, ledning, medarbetare och uppdragstagare i kontakter med privata och offentliga aktörer.

Bolaget arbetar aktivt för att motverka, förhindra och förebygga arbetslivskriminalitet i upphandlingar. Uppföljning av arbetsrättsliga villkor är en central del av detta arbete och bidrar till en hållbar och ansvarsfull leverantörskedja. Ett övergripande mål inom bolagets målstyrning är att ställa krav på underentreprenörer i byggentreprenader för att uppfylla arbetsrättsliga villkor. Efterlevnad följs upp genom kontinuerliga kontroller i våra entreprenader och med stickprov. Målet för 2025 var nio stickprov och utfallet för verksamhetsåret är tio genomförda kontroller med gott resultat.

Bolaget ska även följa Gävle kommuns inköspolicy, där social hållbarhet ingår som en viktig del. Som en del av detta arbete har en incidenthanteringsplan beslutats, vilken reglerar hur misstänkta avvikelser och oegentligheter ska rapporteras, utredas och åtgärdas. Arbetet är strategiskt viktigt och påverkar både riskhantering och verksamhetens långsiktiga utveckling.

Under året har en informationsinsats genomförts för både chefer och medarbetare med fokus på mutor, jäv och otillbörlig påverkan, i syfte att stärka kompetensen och minska risken för oegentligheter. Som kommunalt bolag omfattas Gavlefastigheter av lagen om offentlig upphandling och offentlighetsprincipen, vilket ytterligare skärper kraven på öppenhet, korrekt agerande och transparens.

Kapitalanskaffning

Finanspolicyn harmoniseras med den övergripande strategin för miljömässig och social hållbarhet. Hanteringen av kapitalanskaffning till bolaget ska tillvarata möjligheterna att uppta lån i finansieringsformer som kan klassificeras enligt ramverk för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Genom sitt medlemskap i Kommuninvest har Gävle kommun möjlighet att uppta gröna lån samt lån för social hållbarhet.

Gävle kommun har genom Gavlefastigheters verksamhet upptagit totalt 1 745 mnkr i gröna lån, varav 80 mnkr under år 2025. Vidare har även 524,9 mnkr avseende sociala lån upptagits, varav 43,9 mnkr under år 2025.

De investeringsprojekt som har beviljats gröna lån har livscykelinriktade åtgärder genomförts för att minska klimatpåverkan från byggnationen, är mer energieffektiva än lagkraven, har beaktat klimatrisker och är i linje med kommunens Miljöstrategiska program genom att byggas enligt Miljöbyggnad Silver. Under 2025 har bolagets projekt för nybyggnad av Fridhemsskolan beviljats grönt lån på 80 mnkr.

Under året har projekten Hemlingbystugan och Sörby IP beviljats lån för social hållbarhet och som är förenliga med Gävle kommuns Socialt hållbarhetsprogram. Projektet med Hemlingbygstugan ska bidra till en mer inkluderande arbetsmiljö och mer tillgänglighetsanpassade lokaler. På Sörby IP ska projektet bidra till en tryggare idrottsplats samt ökad möjlighet till meningsfull fritid och hälsa.

Riskregister

Miljö

1. Förändrat klimat och extrema väderhändelser

Konsekvens: Värmeböljor, översvämningar, torka, bränder, vattenbrist, snökanon, skred, ekonomiska konsekvenser.

Hantering och kommentar: Krishanteringsplan, uppbyggnad beredskapsutrustning, kartläggning av behov av anpassning till kommande extremväder, projekteringsanvisningar, Miljöbyggnad, kontinuitetsplaner.

2. Skadliga konstruktioner samt föroreningar i mark och byggnader

Konsekvens: Fuktskador, PCB/asbest, spridning till omgivning, påverkan på inomhus-miljö.

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

3. Kemiska ämnen byggs in i byggnader

Konsekvens: Kemikalier som påverkar hyresgäster och medarbetare negativt.

Hantering och kommentar: Användning av Byggvarubedömningen i alla byggprojekt, minimera förbrukning av produkter med farliga ämnen i löpande förvaltning av Miljöbyggnader.

4. Kemikalieolycka i byggnader

Konsekvens: Utsläpp till mark/vatten eller medarbetare skadas.

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

5. 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.

6. Driftstörningar, eftersatt underhåll

Konsekvens: Sekundärskador på objekt. Missnöjda hyresgäster.

Hantering och kommentar: Planerat underhåll och avhjälpande underhåll.

7. Oförutsedda samhällshändelser

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

Hantering och kommentar: Krishanteringsplan i samverkan med övriga kommunkoncernen.

Sociala förhållanden

1. Skadegörelse

Konsekvens: Otrygghet. Ekonomiska konsekvenser.

Hantering och kommentar: Skadeförebyggande arbete genom Förebyggarna, säkerhetssamverkan i kommunkoncernen.

2. Olycksfall med barn eller annan hyresgäst

Konsekvens: Människor skadas. Varumärket upplevs negativt.

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

3. Dåliga arbetsvillkor för entreprenör och underentreprenör

Konsekvens: Skadat varumärke och arbetsgivarvarumärke.

Hantering och kommentar: Kravställning i upphandling, uppföljning, arbetsplatskontroller.

Personal

1. Kompetensförsörjning

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

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

2. Olycksfall

Konsekvens: Människor skadas. Arbetsgivaren upplevs som negativt.

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

3. Hot och våld

Konsekvens: Otrygg arbetsplats/ arbetsmiljö. Risk för skador.

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

4. Ensamarbete

Konsekvens: Otrygga arbetsvillkor. Risk för skador.

Hantering och kommentar: Aktuell samlad Kommunlägesbild, SAM, rutin vid arbets-skada och tillbud.

Mänskliga rättigheter

1. Fastigheterna är inte anpassade till alla

Konsekvens: Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivarvarumärket.

Hantering och kommentar: HBTQIA+ handlingsplan, projekteringsanvisningar, internt värdegrundsarbete.

2. Arbetsmiljön är inte jämställd

Konsekvens: Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivarvarumärket.

Hantering och kommentar: Likabehandlingsplan, SAM, lönekartläggning, visselblåsar-funktion.

Korruption

1 Mutor, jävsituation, lagbrott

Konsekvens: Skadat arbetsgivarvarumärke, straffpåföljd.

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

2. Kartellbildning, maktmissbruk

Konsekvens: Ökad kostnad.

Hantering och kommentar: Revisioner, transparens, visselblåsarfunktion.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Totala intäkter	904 930	874 135	806 828	676 957	612 515
Resultat efter finansiella poster	90 052	60 743	66 431	46 487	4 464
Balansomslutning	5 133 557	5 150 508	5 042 143	4 529 218	4 077 341
Antal anställda (st)	134	135	68	64	63
Kassalikviditet (%) 1)	45	50	60	40	38
Direktavkastning (%)	4	3	3	2	1
Soliditet (%)	26	25	25	28	30
Avkastning på totalt kap. (%)	4	3	3	2	1
Vakansgrad kommunala lokaler (%)	2	1	2	1	1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

1) Outnyttjad kreditlimit 2025 uppgår till 479 Mkr (436 Mkr) av totalt beviljad kredit om 3 200 Mkr (3 200 Mkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	984 137 769
årets vinst	51 939 950
	1 036 077 719
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	38 200 000
i ny räkning överföres	997 877 719
	1 036 077 719

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.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2, 3, 4	900 141	869 045
Aktiverat arbete för egen räkning	2	3 340	3 017
Övriga rörelseintäkter	2	1 448	2 074
Summa rörelsens intäkter		904 929	874 136

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-350 901	-372 334
Personalkostnader	6	-100 806	-99 364
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-258 217	-242 568
Övriga rörelsekostnader	7	-8 614	-4 425
Summa rörelsens kostnader		-718 538	-718 691

Rörelseresultat

186 391 **155 445**

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	36	616
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-96 376	-95 318
Summa resultat från finansiella poster		-96 340	-94 702

Resultat efter finansiella poster

90 051 **60 743**

Bokslutsdispositioner	10	-20 280	-2 000
Skatt på årets resultat	11	-17 831	-18 360

Årets resultat

51 940 **40 383**

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	52 486	55 057
Förvaltningsfastigheter	13	4 503 898	4 612 252
Investeringar i annans fastighet	14	1 639	1 865
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	3 405	3 940
Inventarier, verktyg och installationer	16	221 030	213 544
Pågående nyanläggningar	17	235 294	147 152
Summa materiella anläggningstillgångar		5 017 752	5 033 810

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	473	473
Andra långfristiga fordringar	19	3 962	1 984
Summa finansiella anläggningar		4 435	2 457

Summa anläggningstillgångar

5 022 187

5 036 267

Omsättningstillgångar

Varulager mm

Råvaror och förnödenheter		633	745
Summa varulager mm		633	745

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 431	1 979
Fordringar hos Gävle kommun		87 850	86 931
Fordringar hos koncernföretag		2 480	1 859
Aktuella skattefordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		102	3 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	17 874	19 533
Summa kortfristiga fordringar		110 737	113 496

Summa omsättningstillgångar

111 370

114 241

SUMMA TILLGÅNGAR

5 133 557

5 150 508

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

21

Bundet eget kapital

Aktiekapital

140 000

140 000

Reservfond

5 373

5 373

Summa bundet eget kapital

145 373

145 373

Fritt eget kapital

Balanserad resultat

984 138

981 955

Årets resultat

51 940

40 383

Summa fritt eget kapital

1 036 078

1 022 338

Summa eget kapital

1 181 451

1 167 711

Obeskattade reserver

22

188 181

167 901

Avsättningar

Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

23

1 187

1 282

Avsättningar för uppskjuten skatt

24

51 905

49 364

Övriga avsättningar

25

675

0

Summa avsättningar

53 767

50 646

Långfristiga skulder

26

Checkräkningskredit Gävle kommun

2 721 318

2 763 667

Skulder till Gävle kommun

741 981

772 896

Summa långfristiga skulder

3 463 299

3 536 563

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

49 305

57 575

Skulder till Gävle kommun

121 740

123 682

Skulder till koncernföretag

36 501

22 445

Aktuella skatteskulder

6 592

45

Övriga kortfristiga skulder

15 399

12 532

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

27

17 322

11 408

Summa kortfristiga skulder

246 859

227 687

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 133 557

5 150 508

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	140 000	5 373	1 001 167	1 146 540
Fusionsresultat			18 988	18 988
Utdelning			-38 200	-38 200
Årets resultat			40 383	40 383
Utgående eget kapital 2024-12-31	140 000	5 373	1 022 338	1 167 711
Utdelning			-38 200	-38 200
Årets resultat			51 940	51 940
Utgående eget kapital 2025-12-31	140 000	5 373	1 036 078	1 181 451

Aktiekapitalet består av 280 000 st aktier med kvotvärde 500 kr.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	28	90 052	60 743
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	267 284	246 409
Betald inkomstskatt		-8 743	-6 423

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

348 593 300 729

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete		112	110
Förändring av kundfordringar		-453	-584
Förändring av kortfristiga fordringar		3 211	105 855
Förändring av leverantörsskulder		-8 270	-39 366
Förändring av kortfristiga skulder		20 894	-5 253

Kassaflöde från den löpande verksamheten

364 087 361 491

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-250 863	-408 527
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		218	271
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-3 915	-1 584
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		1 938	1 339

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-252 622 -408 501

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		0	126 125
Amortering av lån		-73 265	-30 915
Lämnad utdelning		-38 200	-38 200
Erhållna/lämnade koncernbidrag		0	-10 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-111 465 47 010

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets slut

0 0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Gavlefastigheter Gävle kommun ABs årsredovisning 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.

För tjänsteuppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. 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, uträngas 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 bolaget 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, myndighetsavgifter mm)	20 år
Markanläggningar för kommersiell verksamhet	10-20 år
Markanläggningar för kommunal verksamhet	10-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	2-7 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

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

Leasingavtal

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

Leasetagare

Samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Bolagets uthyrning av lokaler och fordon klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under 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 skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

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

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

Avsättningar

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar efter avslutad anställning:

I bolaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Bolaget redovisar såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. I båda planerna betalar bolaget fastställda avgifter till ett annat bolag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra bolaget inte kan uppfylla sitt

åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Huvuddelen av bolagets pensionsförpliktelser täcks genom att försäkring tecknats hos försäkringsföretag. Vissa mindre 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 om bolaget 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 bolaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när bolaget 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 bolaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

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 (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande av 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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Hyror kommersiella fastigheter	19 334	19 020
Hyror kommunala fastigheter	821 601	788 889
Intäkter transportmedel	29 985	25 472
Övriga intäkter	29 222	35 665
	900 142	869 046
Aktiverat arbete för egen räkning		
Aktiverat arbete för egen räkning	3 340	3 017
	3 340	3 017
Övriga rörelseintäkter		
Realisationsvinster	127	155
Erhållna statliga bidrag	831	314
Försäkringsersättningar	41	1 604
Ersättning anslutningsavgift Sopsugen	449	0
	1 448	2 073
 Totala intäkter	 904 929 904 929	 874 136 874 136

Not 3 Transaktioner med koncernföretag

Med koncernföretag avses företagen i Gävle Stadshus AB - koncernen.

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Andel av årets inköp/försäljning avseende koncerföretag i förhållande till totala inköp/försäljning	%	%
Inköp avseende koncernföretag i förhållande till totala inköp	27,00	27,00
Försäljning avseende koncernföretag i förhållande till total försäljning	2,00	2,00

Not 4 Operationell leasing

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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Framtida minimileaseavgifter förfaller enligt följande		
Inom 1 år	90 405 90 405	97 642 97 642

Räkenskapsårets hyreskostnader

Hyreskostnader	76 769	83 110
Leasingkostnader avseende fordon som vidareuthyrs	14 980	14 469
Leasing kostnader avseende övriga objekt som vidareuthyrs	1 125	756
	92 874	98 335

Räkenskapsårets hyresintäkter

Hyresintäkter	837 704	804 672
Leasingintäkter avseende fordon som vidareuthyrs	15 306	14 671
	853 010	819 343

Not 5 Arvode till revisorer

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.

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	225	250
Övriga tjänster	20	45
	245	295
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	120	180
	120	180

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	54	54
Män	80	81
	134	135
Löner och andra ersättningar		
Styrelsen	961	997
Verkställande direktör	1 667	1 647
Övriga anställda	64 933	62 403
	67 561	65 047

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	22 630	22 656
Pensionskostnader verkställande direktör	795	1 036
Pensionskostnader övriga anställda	6 362	8 006
	29 787	31 698

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

97 348 96 745

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	44 %	44 %
Andel män i styrelsen	56 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	75 %	78 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	25 %	22 %

Not 7 Övriga rörelsekostnader

2025-01-01 2024-01-01
-2025-12-31 -2024-12-31

Realisationsförluster	0	30
Utrangering vid komponentbyte	8 614	4 396
	8 614	4 426

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2025-01-01 2024-01-01
-2025-12-31 -2024-12-31

Ränteintäkter från koncernföretag	0	520
Övriga ränteintäkter	36	95
	36	615

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

2025-01-01 2024-01-01
-2025-12-31 -2024-12-31

Räntekostnader till koncernföretag	96 335	95 299
Övriga räntekostnader	41	19
	96 376	95 318

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Återföring periodiseringsfond	7 720	10 000
Avsättning periodiseringsfond	-24 000	-3 500
Skillnad mellan skattemässiga och redovisad avskrivning	-4 000	-8 500
	-20 280	-2 000

Not 11 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Skatt på årets resultat		
Årets skattekostnad	-15 290	-2 780
Uppskjuten skatt	-2 542	-15 580
Totalt redovisad skatt	-17 832	-18 360

Avstämning av effektiv skatt

		2025-01-01 -2025-12-31		2024-01-01 -2024-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		69 771		58 743
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-14 373	20,60	-12 101
Ej avdragsgilla kostnader		-288		-347
Ej skattepliktiga intäkter		28		137
Andra skattemässiga avdrag		3 487		13 916
Skatt hänförlig till tidigare år		-13		33
Ej avdragsgilla räntor		-3 969		-4 128
Förändring temporära skillnader		-2 542		-15 580
Schablonskatt på periodiseringsfond		-161		-289
Redovisad effektiv skatt	25,56	-17 831	31,25	-18 360

Not 12 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 543	55 171
Omklassificeringar	399	25 372
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 942	80 543
Ingående avskrivningar	-25 486	-14 548
Omklassificeringar	0	-7 981
Årets avskrivningar	-2 970	-2 957
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 456	-25 486
Utgående redovisat värde	52 486	55 057
Bokfört värde byggnader	51 132	53 703
Bokfört värde mark	1 355	1 355
	52 487	55 058

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

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 327 595	5 696 967
Inköp	318	2 711
Försäljningar/utrangeringar	-19 304	-11 837
Omklassificeringar	133 046	639 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 441 655	6 327 594
Ingående avskrivningar	-1 691 464	-1 489 095
Försäljningar/utrangeringar	10 765	7 559
Omklassificeringar	0	7 981
Årets avskrivningar	-240 328	-217 909
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 921 027	-1 691 464
Ingående nedskrivningar	-23 879	-23 879
Återförda nedskrivningar	9 953	0
Årets nedskrivningar	-2 804	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 730	-23 879
Utgående redovisat värde	4 503 898	4 612 251
Bokfört värde byggnader	4 254 744	4 363 416
Bokfört värde mark	249 154	248 836
	4 503 898	4 612 252

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 hyrsintäkterna, samt ett med övriga hyresgäster, det kommersiella verksamhetsområdet. Hyresavtalen följer den politiska beslutade hyresmodellen.

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 företagets 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.

Not 14 Investeringar i annans fastighet

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 972	4 937
Försäljningar/utrangeringar	-25	-67
Omklassificeringar	0	0
Genom fusion av dotterbolag	0	102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 947	4 972
Ingående avskrivningar	-2 579	-2 368
Försäljningar/utrangeringar	19	55
Årets avskrivningar	-221	-227
Genom fusion av dotterbolag	0	-40
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 781	-2 580
Ingående nedskrivningar	-527	-527
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-527	-527
Utgående redovisat värde	1 639	1 865

Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 292	0
Inköp	829	271
Försäljningar/utrangeringar	-227	-817
Genom fusion av dotterbolag	0	8 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 894	8 293
Ingående avskrivningar	-4 352	0
Försäljningar/utrangeringar	136	797

Årets avskrivningar	-1 273	-1 163
Genom fusion av dotterbolag	0	-3 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 489	-4 353
Utgående redovisat värde	3 405	3 940

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	420 089	375 456
Inköp	55	197
Försäljningar/utrangeringar	-388	-3 190
Genom fusion av dotterföretag	0	626
Omklassificeringar	28 074	47 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	447 830	420 089
Ingående avskrivningar	-206 478	-188 810
Försäljningar/utrangeringar	319	2 958
Genom fusion av dotterbolag	0	-313
Årets avskrivningar	-20 525	-20 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 684	-206 478
Ingående nedskrivningar	-68	-68
Återförda nedskrivningar	56	0
Årets nedskrivningar	-104	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-116	-68
Utgående redovisat värde	221 030	213 543

Not 17 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda kostnader	147 152	453 929
Under året nedlagda kostnader	249 661	405 348
Under året genomförda omfördelningar	-161 519	-712 125
	235 294	147 152

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575	575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	575	575
Ingående nedskrivningar	-102	-102
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-102	-102
Utgående redovisat värde	473	473

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 984	1 739
Tillkommande fordringar	3 907	1 584
Avgående fordringar	-1 929	-1 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 962	1 984
Utgående redovisat värde	3 962	1 984

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	14 728	14 539
Övriga förutbetalda kostnader	3 146	4 994
	17 874	19 533

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

	2025-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	984 138
årets vinst	51 940
	1 036 078
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	38 200
i ny räkning överföres	997 878
	1 036 078

Not 22 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	-147 681	-143 681
Periodiseringsfond 2019	0	-7 720
Periodiseringsfond 2023	-13 000	-13 000
Periodiseringsfond 2024	-3 500	-3 500
Periodiseringsfond 2025	-24 000	0
	-188 181	-167 901

Not 23 Avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Pensioner	1 187	1 282
	1 187	1 282

Not 24 Uppskjutna skatter

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Byggnader och mark	-51 905	-49 364
	-51 905	-49 364
Årets bokförda värde fastigheter:	4 558 023	4 669 175
Årets skattemässiga värde fastigheter:	4 306 055	4 429 545

Not 25 Övriga avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga avsättningar		
Avsättning för återställningskostnader	675	0
	675	0

Not 26 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkter		
Inom två till fem år	123 663	123 663
Överstigande fem år	3 339 635	3 412 900
	3 463 298	3 536 563

Räntekostnaderna för året uppgår till 96 Mkr (95 Mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 2,78% (2,73%). Bolagets limit uppgår till 3 200 Mkr för checkkrediten.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 273	1 224
Upplupna löner	47	65
Upplupna semesterlöner	3 773	3 533
Upplupna sociala avgifter	1 200	1 131
Pension	3 008	2 491
Övriga poster	8 019	2 963
	17 320	11 407

Not 28 Erlagd och erhållen ränta

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	36	616
Erlagd ränta	-96 376	-95 318
	-96 340	-94 702

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	265 318	242 568
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-127	-126
Förändring övriga avsättningar	580	-429
Utrangeringar	8 614	4 396
Nedskrivningar	2 908	0
Återförda nedskrivningar	-10 009	0
	267 284	246 409

Not 30 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	13 137	13 137
	13 137	13 137

Not 31 Koncernuppgifter

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

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2026-05-27 för fastställelse.

Gävle (se digital signatur för datum)

Lena Säfström
Ordförande

Annie Savela
Verkställande direktör

Emanuel Hellstrand Hort

Michael Agerbring

Lars Engstrand

Fanar Issa

Sofi Milde

Jonas Brindmark

Camilla Westman

Roger Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats (se digital signatur för datum)

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-04-02 08:15:05 CEST

RESLY

Title: Årsredovisning 2025.pdf

Initiated By: Estliden, Karin (karin.estliden@gavlefastigheter.se) via Gavlefastigheter AB 5560099581

Signees:

- Annie Elswieg Christina Savela signed at 2026-03-16 08:47:11 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Lena Säfström signed at 2026-03-18 13:42:52 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Olov Emanuel Hort signed at 2026-03-17 12:35:22 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Lars Gunnar Peter Engstrand signed at 2026-03-16 13:29:36 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Fanar Issa signed at 2026-03-17 09:08:51 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Sofi Milde signed at 2026-03-18 07:18:44 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Michael Agerbring signed at 2026-03-16 08:54:38 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Jonas Brindmark signed at 2026-03-16 14:47:44 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Camilla Marie Elisabeth Westman signed at 2026-03-16 11:15:26 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Roger Hedlund signed at 2026-03-16 08:19:13 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Camilla Helena Edelbrink signed at 2026-04-02 08:15:05 CEST with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 69b7ac04a81cc20ec8554268 Digest: inN8FpcW6VFeqnl64DZ0UtTUaOrqvxDHYMvZ3Wo48kQ=

Signed document (inN8Fp)