



**BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
2022
AB Gavlegårdarna**

*AB Gavlegårdarna 556487-5937
lämnar härmed rapport för hur bolagsstyrningen
bedrivits under året 2022.*

ÄGARSTYRNING

De dokument som huvudsakligen ligger till grund för ägaren, Gävle kommuns, styrning av bolaget är:

- Gävle kommuns företagspolicy
- Bolagsordning för AB Gavlegårdarna
- ägardirektiv för AB Gavlegårdarna
- Kommunplan 2022
- Operativ beslutsordning

UPPFYLLELSE AV BOLAGSORDNING OCH ÄGARDIREKTIV

Nedan redovisas syftesbeskrivningen i bolagets ägardirektiv samt bolagets egen bedömning av efterlevnad.

Bolaget ska utifrån affärsmässiga principer utveckla och förvalta ett bostadsbestånd som tillgodoser de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service och hyresnivåer.

- Gavlegårdarna finns representerat i näst intill alla stadsdelar i Gävle kommun. Bostadsbeståndet har varierande storlekar, allt mellan 1 rum och kök och 7 rum och kök. Hyrorna varierar mellan 748 kr och 2544 kr per m² och år. 27 procent av lägenheterna har fortfarande en hyra som understiger 5 000 kr per månad.

Bolagets verksamhet fortsätter att utvecklas. Gavlegårdarnas framgångsrika initiativ för förbättrad effektivitet och produktivitet Hjärnkollen resulterade under år 2022 bland annat i fokusering kring temat Ta kunden på allvar, effektivt utförande av service och drifttjänster och en tydlig balansering mellan tjänster utförda i egen regi och av entreprenörer.

Bolaget skall ge förutsättningar för medinflytande för hyresgästerna i angelägenheter som berör boendet samt skapa förutsättningar för gemenskap, grannsamverkan och medverkan i brottsförebyggande åtgärder.

- Bolaget arbetar i ständig dialog med hyresgästerna och dess företrädare. Boinflytandearbetet berör hela verksamheten och tar sig olika uttryck, såsom självförvaltning eller integrationsfrämjande aktiviteter i bostadsområdet. Under året har dialog förts med Hyresgästföreningen kring hur boinflytandearbetet kan utvecklas vidare. AB Gavlegårdarna har under en längre tid sett ett behov av förändring av arbetet med boinflytande och samverkan till något

som är mer aktuellt i dagens samhälle och den tid vi nu lever i. Dialogen med hyresgästföreningen kring boinflytande och samverkan fortsätter under år 2023.

Verksamheten syftar till att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden. Det kan ske genom om-, till- eller nybyggnation, samt genom förvärv, byte eller försäljning av fastigheter, allt i syfte att erbjuda ett brett utbud av bostäder.

- Totalt har 6 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden under år 2022. För närvarande är ett flertal nyproduktionsprojekt pågående, vilka kommer att tillföra marknaden 247 lägenheter under 2023. Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till 145 mnkr, medan årets investeringar uppgår till 644,2 mnkr.

Inriktningen vid nyproduktion är att öka utbudet av hyresrätt i stadsdelar och områden där andra associationsformer dominerar, medan avyttringar bör ske i områden och stadsdelar där hyresrätten är dominerande.

- Redan vid utgången av år 2021 noterades orosmoment som kunde påverka byggbranschen negativt under år 2022. Den redan påbörjade kedjan av händelser resulterade sedan under året i byggmaterialbrist, kraftigt höjda bygg-, energi-, el- och bränslekostnader, inflation och ökade räntekostnader, vilket på ett drastiskt sätt försämrade förutsättningarna för nyproduktion. AB Gavlegårdarnas planer på igångsättning av 5 nybyggnationsprojekt pausades och fokus lades på pågående entreprenader på Godisfabriken och i Södra Hemlingby. Tidplanerna för dessa projekt har hållits under året medan förhandlingar kring projektens ekonomi väntar under år 2023.

Bolagets andel av hyresmarknaden i Gävle uppgår till cirka 60 procent

Bolaget ska säkerställa attraktiva bostäder med hög tillgänglighet för alla boendegrupper. Särskild vikt ska läggas vid att utveckla boendet för kundgrupperna äldre, unga samt personer med funktionsnedsättning.

- Tillgänglighetsperspektivet är väsentligt i all ny- och ombyggnation. I planeringen av kommande nyproduktion eftersträvas tillgänglighet för alla boendekategorier. Vård- och omsorgsboendet i Södra Hemlingby är ett bra exempel på en sådan boendekategori ett projekt som genomförs tillsammans med Gavlefastigheter. Under år 2022 har igångsätt-

ningstillstånd för ett gruppboende i Södra Hemlingby beviljats och beslut har tagits att omvandla 24 lägenheter till särskilt boende för 11 hyresgäster i Sätra. De omvandlade lägenheterna tas från beståndet av studentlägenheter där ett överskott på lägenheter för närvarande råder.

Bolaget ska eftersträva att erbjuda alla sina hyresgäster goda boendesociala miljöer.

- För att skapa trygga och trivsamma bostadsområden arbetar bolaget med trygghetsfrågor och bostadssociala frågor inom många områden. Utveckling av den yttre miljön i bostadsområdena sker kontinuerligt. Att just den upplevda tryggheten påverkas positivt av utemiljön framgår av resultaten av de mätningar som bolaget gör och där det går att se hur trygghet och trivsel i ett område ökar i takt med förnyelsen.

Baserat på samarbetsavtal bedriver bolaget, tillsammans med föreningar och andra aktörer i flertalet av kommunens stadsdelar, arbete som har ökat trygghet och trivsel i boendemiljön som huvudsakligt syfte och mål. Bolaget har ett nära samarbete med Socialtjänst och Polis i det förebyggande arbetet.

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

- Att motverka segregation är en prioriterad fråga i bolaget. Insatserna i bolagets boinflyttarbete handlar i grunden om att alla ska ha ett hem, möjlighet till egen försörjning samt vara en del av samhällsgemenskapen. Motverkande av segregation märks också i det nära samarbetet med socialtjänsten vid hantering av sociala förturer. Vid nyproduktion beaktas aspekten att bygga socialt hållbara stadsdelar.

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

- Utifrån affärsmässiga principer har bolaget samarbete med både sektorer och bolag i koncernen. Samverkan och samarbeten sker exempelvis inom koncernen med trygghetsboenden och förturshantering (Sektor Välfärd),

utveckling av avfallshantering (Gästrike Återvinnare) och vid införande av parkeringsavgifter i beståndet och vid utveckling av mobilitetshubbar i Gävle (Gävle Parkeringsservice AB).

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

- Bolagets miljömål finns både i kommunens miljöstrategiska program och i AB Gavlegårdarnas egna miljöprogram där utvecklingen kring väsentliga miljöaspekter kan följas. Miljöprogrammet är styrande för de aktiviteter som ska leda till att målen för minskad miljöpåverkan nås. Inom koncernen sammanställs årligen ett miljöbokslut, där bolaget bidrar med redovisning av relevanta områden utifrån verksamheten.

AB Gavlegårdarnas erfarenhet och kunskap kring energieffektivisering visade sig värdefulla under året i takt med kraftigt höjda elpriser. Till tidigare insatser som under flera år drastiskt minskat energianvändningen i beståndet och i bolaget lades under året ytterligare effektiviseringsåtgärder med bland annat ersättning av värmepumpsanläggningar med fjärrvärme och optimerad tidsstyrning av ventilationsanläggningar.

Integrationen av klimat- och miljöfrågor i den operativa verksamheten är god och avspeglar sig bland annat i kravställning i upphandlingar av nyproduktion. Den satta kravbild för exempelvis bostadshuset på Godisfabriken bedöms ge goda möjligheter för att nå visionen med området; En hållbar stadsdel.

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

- AB Gavlegårdarna har hyresnivåer som understiger jämförbara allmännyttiga bolags hyresnivåer och i hyresgästundersökningar visar resultatet återkommande att bostäderna och bostadsområdena generellt upplevs som attraktiva och prisvärda. 87,1 procent av bolagets hyresgäster kan tänka sig att rekommendera AB Gavlegårdarna som hyresvärd för andra.

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

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

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

- AB Gavlegårdarna tillämpar balanserad styrning som styrmodell. År 2022 inföll det sista året för bolagets affärsplan som sedan år 2018 inkluderat strategiska målsättningar som utgår från perspektiven Invånare och kunder, Medarbetare, Hållbar tillväxt och Ekonomi. Perspektiven bedöms ha givit en relevant helhetssyn i samband med investeringsbeslut.

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

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

Bolaget ska totalt nyproducera 750 lägenheter på fem år med start år 2021 i Gävle kommun.

- Totalt har 6 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden under år 2022. För närvarande är ett flertal nyproduktionsprojekt pågående, vilka kommer att tillföra marknaden 247 lägenheter under år 2023. I och med händelserna under året som resulterat i byggmaterialbrist, kraftigt höjda bygg-, energi-, el- och bränslekostnader, inflation och ökade räntekostnader försämrades förutsättningarna för nyproduktion drastiskt. AB Gavlegårdarnas planer på igångsättning av 5 nybyggnationsprojekt pausades vilket innebär utmaningar när det gäller att nå ägardirektivets krav på 750 nyproducerade lägenheter under perioden 2021 till 2025. Situationen på bostadsmarknaden i Gävle kommun och de ekonomiska förutsättningarna för nybyggnation bevakas emellertid kontinuerligt i syfte att leva upp till krav i gällande ägardirektiv framöver.

Bolaget ska ha en långsiktig avkastning på bokfört eget kapital med lägst 3,5 procent.

- Avkastningen för året på bokfört eget kapital uppgår till 5,4 procent, vilket innebär att bolaget möter ägardirektivets krav på avkastning på bokfört eget kapital.

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

- Styrelsen i bolaget föreslår att bolaget lämnar en utdelning om 16 mnkr som kommunen avser att använda för bostadssociala ändamål. Bolagets samlade bedömning är att de styrdokument som reglerar bolagets verksamhet har efterlevts.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ARBETE

Gavlegårdarnas styrelse har via enkät, i likhet med tidigare år, genomfört en utvärdering av styrelsens och VDs arbete under det gångna året. Utvärderingen har skett med en anonym digital enkät (*Webropol*). Sammantaget är omdömet mycket gott. Styrelsens arbete får det sammanfattande betyget 4,7 på en 5-gradig skala och VDs arbete får det sammanfattande betyget 4,8. I årets enkät får arbetsklimatet i styrelsen samt att arbetet i styrelsen sker för bolagets bästa högst betyg i utvärderingen av styrelsens arbete (4,9 respektive 4,8) följt av styrelsens samarbete med VD (4,7) och att rätt frågor behandlas i styrelsen (4,7). Förmågan till utveckling av organisationen och verksamheten får högst betyg i utvärdering av VD (4,7). Frågan om hur dialogen med bolagets ägare upplevs får ett något lägre betyg än övriga frågeställningar i utvärderingen (4,2) vilket också gäller för betyget på frågan om tillräcklig tid läggs på att diskutera framtidsfrågor och strategi (4,3). Båda frågorna fick emellertid ett bättre resultat år 2022 än vid tidigare mätningar. Resultaten från utvärderingen kommer att utgöra underlag för arbetet med ständiga förbättringar av styrelsearbetet i AB Gavlegårdarna.

STYRELSEARBETET

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid tio tillfällen under år 2022. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 87 procent. Utöver lagar och förordningar styrs styrelsens arbete av en fastställd arbetsordning. Arbetsordningen innehåller bland annat arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör, instruktion för boksluts- och verksamhetsrapportering samt riktlinjer för hur styrelsemötena ska bedrivas. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och fem suppleanter. Därtill har arbetstagarna utsett två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter för dessa, som alla har närvaro- och yttranderätt vid styrelsemötena. Sekreterare vid styrelsesammanträdena har VD-sekreteraren varit. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Gävle.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för att bolagets interna kontroll planeras, genomförs och följs upp. En väl fungerande Intern kontroll säkerställer tillförlitlighet i finansiell rapportering och ändamålsenlig och effektiv verksamhet samt efterlevnad till lagar, förordningar och interna regelverk. Bolagets interna kontroll är utformad enligt COSO-modellen som

sammanfattningsvis går ut på att inom ramarna för den definierade kontrollmiljön planera och genomföra relevanta och verkningsfulla kontrollaktiviteter med ambitionen att reducera riskexponering. Effektiva processer för kommunikation och informationsspridning samt uppföljning är andra viktiga element i modellen. Som ett resultat av den externa granskning av bolagets interna kontroll som utfördes under år 2021 har bolagets internkontrollplan ytterligare förtydligat hur valda kontrollmoment ska gå till och hur det sedan går att fastställa vad som gjorts. Uppföljningar av att de interna kontrollerna givit avsedd effekt har skett enligt internkontrollplanen och inte resulterat i några väsentliga avvikelser. Ledningsgruppen har i övrigt funnit att bolagets interna kontroll har fungerat på avsett vis under år 2022. Den interna kontrollens innehåll och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

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

RISKHANTERING

Med utgångspunkt tagen i de fyra verksamhetsperspektiven med tillhörande övergripande mål samt områdena omvärld, finansiell rapportering och efterlevnad av externa och interna regelverk har riskscenarion valts ut relaterade till risk för att övergripande mål inte kan infrias. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och där riskexponeringen har bedömts som väsentlig har åtgärder som syftar till att reducera riskexponeringen valts.

Uppföljning av om riskresponsåtgärder givit avsedd verkan har skett vid tre tillfällen under året. Riskresponsåtgärdernas effekt och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

KOMMUNIKATION MED REVISORER OCH LEKMANNAREVISORER

Kommunfullmäktige i Gävle har utsett lekmannarevisorer för att granska bolaget. Till auktoriserade revisorer har kommunfullmäktige utsett KPMG AB. Ordförande i bolaget har tillsammans med bolagsledningen haft tre möten med valda revisorer. Vid dessa möten återrapporterar revisorerna noteringar från genomförda granskningar.

Bolagsledningen ges också tillfälle att stämma av väsentliga frågeställningar inför årsbokslutet.

ÄRENDEN SOM BOLAGEN ÖVERLÄMNAR TILL KOMMUNEN

Bolaget har under verksamhetsåret 2022 inte överlämnat något ärende till kommunfullmäktige för yttrande.