



**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
2022  
AB Gavlegårdarna**

## ÄGARFÖRHÅLLANDE

AB Gavlegårdarna är ett helägt dotterbolag till Gävle Stadshus AB, organisationsnummer 5565071700, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Gävle kommun.

## ÄGARDIREKTIV FÖR AB GAVLEGÅRDARNA

Ägaren har formulerat såväl ekonomiska som icke ekonomiska direktiv för bolaget. I Bolagsstyrningsrapporten på sidan 13 redovisas syftesbeskrivningen i nämnda ägardirektiv samt bolagets egen bedömning av efterlevnad.

## VERKSAMHETEN

AB Gavlegårdarna äger, förvaltar och utvecklar livsmiljöer i Gävle. Kunderna representeras av människor boende i kommunen, där så många som var tredje Gävlebo är hyresgäst hos bolaget. Värdet för kunden uppstår genom att Gavlegårdarna har en god kunskap om att, med kunden i centrum, bedriva fastighetsförvaltning på ett effektivt, hållbart och långsiktigt sätt.

Som Gävle kommuns bostadsbolag bidrar Gavlegårdarna till att driva utvecklingen gällande såväl nyproduktion av bostadsfastigheter som förvaltning av befintliga. Förutsättningarna att driva utvecklingen vidare är goda, då bolaget genom en stark balansräkning och en stabil ägare står ekonomiskt väl rustat inför framtiden. Gavlegårdarna tar ett stort socialt ansvar vid sidan av det affärsmässiga. Det omfattande arbetet med att få Gävles stadsdelar och invånare att må bra, bidrar till att skapa både affärsnytta och goda livsmiljöer.

Bolagets arbetar med visionen "Känn dig hemma". Den ska ses i ett större perspektiv där alla intressentgrupper som är i kontakt med bolaget och dess medarbetare ska känna sig hemmastadda - oavsett situation.

De kärnvärden bolagets medarbetare följer är "Hjärta och Hjärna". Värderingarna hjälper bolaget att skapa en arbetsplatskultur som alla medarbetare känner sig stolta över och delaktiga i.

Gavlegårdarna har över hundra års erfarenhet från allmännyttan. Det gör bolaget väl förberett att möta kunder och andra intressenters framtida behov.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅR 2022

Gavlegårdarna har under året utmanats av den kedja av händelser som går att spåra tillbaka till

slutet av år 2021. En perfekt storm av händelser och situationer som direkt påverkat förutsättningarna för bolagets verksamhet i allmänhet och bolagets planerade nyproduktion i synnerhet.

Byggmaterialbrist, kraftigt ökade kostnader för byggmaterial, skenande elpriser, hög inflationstakt och höjda räntekostnader har på olika sätt givit upphov till en riskexponering som under våren år 2022 tvingade bolaget att pausa fem planerade nybyggnationsprojekt i ett läge där igångsättningstillstånd annars skulle ha efterfrågats.

Störningar och osäkerheter har även påverkat pågående nybyggnationsprojekt i Södra Hemlingby och på Godisfabriken. Situationen har bevakats kontinuerligt under året och juridisk expertis har anlåtats för att på ett professionellt sätt bemöta entreprenörers krav på kostnadskompensation.

Gavlegårdarna drabbades hårt av Skyfallet år 2021 och har under år 2022 lagt ner väsentligt med resurser på att återställa skyfallsskadade bostäder och lokaler. Arbetet har av allt att döma varit framgångsrikt och en kompensation från tecknade försäkringar har inkommit på en förväntad nivå.

Under sensommaren, i slutet av tertiäl 2, började osäkerheter och oro kring stigande elpriser rapporteras på daglig basis. Trots att Gavlegårdarnas lägenheter till 100 procent värms upp med fjärrvärme så har elprisets utveckling en väsentlig påverkan på bolagets ekonomi i form av den elektricitet som används till belysning och ventilation. Sedan tertiäl 2 har arbete pågått med att hitta sätt att få ner bolagets elförbrukning vilket har givit effekt på den totala elkonsumtionen och reducerat risken för ohanterliga kostnadsökningar under år 2023 när ett nytt elavtal träder i kraft.

Även på det bostadssociala området har bolaget utmanats av händelser och situationer som får betraktas som utanför det normala. Narkotikahandeln i Gävle skapar konflikter mellan kriminella grupperingar som under året resulterat i sprängattentat, skjutningar och i extremfallen, rena avrättningar. Händelserna har skett i och i närheten av bolagets bostadsområden och resulterat i en förstälbig oro och otrygghet bland Gavlegårdarnas hyresgäster.

I samband med dessa händelser har det emellertid visat sig hur viktigt Gavlegårdarnas bostadssociala arbete är. Bolagets resurser har, med den kunskap

och erfarenhet som upparbetats inom det bostads-sociala området under lång tid, haft en självklar roll i samverkan med polis, socialtjänst och andra myndigheter som är så viktig för att med goda krafter motverka de element som annars riskerar att få alltför stort utrymme i Gävle.

Gavlegårdarna konstaterar sammanfattningsvis att det varit ett år av utmaningar som avslutades med att en ny styrelse utsågs. En styrelse som får förmånen att, från och med januari år 2023, representera ägaren i styrningen av bolaget i den riktning som går att utläsa ur Gavlegårdarnas affärsplan för åren 2023 till 2027.

## KOMMENTARER TILL BOLAGETS RESULTAT

### Driftsöverskott

Rörelseresultatet uppgick till 168,3 mnkr (156,5). Resultat efter finansiella poster uppgick till 128,7 mnkr (128,5).

Nettoomsättningen för år 2022 uppgick till 1 161,4 mnkr (1 128,2). Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 22,1 mnkr (24,0). Av hyresintäkterna utgör bostadshyror 85,0 procent (85,0).

De samlade rörelsekostnaderna uppgick till 1 082,7 mnkr (1 113,8). Driftkostnader utgör 692,3 mnkr (762,7) och underhållskostnader 144,4 mnkr (117,6).

Förklaringen till att driftskostnaden var så mycket högre för år 2021 jämfört med år 2022 beror primärt på den kostnadsavsättning som bolaget gjorde år 2021 på grund av de skador som uppkom i samband med skyfallet i augusti år 2021 och den stora höghusbranden som skedde i oktober på Norra Fiskargatan 1A samma år. Däremot kunde Gavlegårdarna göra fler underhållsåtgärder under året 2022 jämfört med året 2021 vilket gör att skillnaden i rörelsekostnaderna mellan åren blev något mindre jämfört med driftskostnaden.

Uthyrningen har gått bra under året och 30 (36) lägenheter (exklusive studentlägenheter) är vakanta per sista december. Det motsvarar en beläggningsgrad på 99,9 procent (99,8).

### Finansnetto

Finansnettot blev 39,6 mnkr (28,0).

De finansiella intäkterna uppgick till 0,6 mnkr (0,7)

och de finansiella kostnaderna uppgick till 40,2 mnkr (28,6). Skälet till att finansiella kostnaderna blev så mycket högre år 2022 jämfört med år 2021 beror primärt på en högre låneränta för året 2022 jämfört med året 2021. År 2022 var den genomsnittliga låneräntan för Gavlegårdarna 1,23 procent (1,0 procent) inkl. borgensavgift på 0,48 procent. Borgensavgiften var under 2021 0,39 procent. Den räntebärande skulden ökade under år 2022 med 365 mnkr till totalt 3 411 mnkr (3 046).

## FINANSIELL STÄLLNING

### Fastighetsbestånd

Gavlegårdarna äger och förvaltar 14 116 bostadslägenheter (14 110), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 062 477 kvadratmeter (1 062 639). Antalet hyresobjekt, inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare, är 20 407 (19 918).

### Fastighetsvärdering

Varje år genomför bolaget en intern värdering av fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas efter en vedertagen avkastningsprincip och det värde som erhålls indikerar ett marknadsvärde. Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i bolagets verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2023 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde.

Kalkylräntans betydelse för beräkning av avkastningsvärdet framgår tydligt och uppmanar till försiktighet i värderingen. Även vakans- och driftkostnadsutvecklingen är av vikt för fastighetsvärdet. Bolagets samlade fastighetsvärde bedöms vara cirka 11,3 mdr (11,3).

### Investeringar

Budgeten för investeringar var i Kommunplanen för år 2022, 873 mnkr, utfallet för investeringarna under år 2022 blev 644,2 mnkr (630,2), en sänkning med 229 mnkr jämfört med budget. De främsta skälen till det lägre utfallet beror dels på den sänkta investeringstakten som en konsekvens av Gavlegårdarnas beslut att pausa all nybyggnation som inte redan är startade (ca 80 mnkr), dels på att utfallet av reinvesteringar blev lägre än beräknat på grund av resursbrist kopplat till att entreprenörsföretag

var upptagna med återställande av skyfallsskador i Gävle (cirka 70 mnkr) och dels på tidsförskjutningar i betalningsplanerna för Godisfabriken ifrån år 2022 till år 2023 (cirka 70 mnkr).

Årets investeringar och har finansierats dels med nyupplåning på 365 mnkr dels med eget kassaflöde.

Under perioden åren 2021-2022 har det varit många utmaningar som har haft, och fortfarande har, en prispåverkande effekt på våra projekt. Rysslands invasion av Ukraina, barkborreutbrott i Nordamerika, störningar i logistikkedjorna och halvledarbristen har gjort att branschen fått materialbrist och därmed stigande priser. I genomsnitt ökade priserna, december år 2021 till december år 2022, med i snitt 13,7 procent.

Även byggherrekostnaderna har stigit markant på grund av högre räntekostnader och energipriser.

Förutom standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder så sker det större pågående nyproduktioner av bostäder förnärvarande i stadsdelen Brynäs (Godisfabriken) och i området Södra Hemlingby. Totalt bygger Gavlegårdarna 250 lägenheter i dessa två områden och inflyttning beräknas ske under åren 2023-2024.

I Södra Hemlingby bygger Gavlegårdarna också ett vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter i ett multifunktionshus som benämns Hemlingborg. Boendet kopplas ihop med skola, förskola och idrottsbarnhus, ett projekt som drivs av Gavlefastigheter. Byggstarten för Hemlingborg skedde år 2020. Preliminär tid för inflyttning på vård- och omsorgsboendet är också satt till år 2023, medan skolan står klar till höstterminen år 2022. Hemlingborg är unikt i sitt slag och samlokaliseringen av de olika verksamheterna leder till såväl möten mellan generationer som praktiska och miljömässiga fördelar.

#### **Säkerheter, soliditet och likviditet**

97,1 procent (96,7) av lånen är förmedlade av kommunen och resterande 2,9 procent (3,3) har pantbrev som säkerhet. Bolagets synliga soliditet uppgick till 39,2 procent (42,5). De likvida medlen uppgick till 0,2 mnkr (0,04).

#### **MÅLANALYS**

Under året har bolaget arbetat vidare med den i organisationen processade affärsplanen med utgångspunkt tagen i de fyra övergripande målen med tillhörande förhållningssätt.

#### **De fyra övergripande målen är:**

- 1) Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer.
- 2) Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre
- 3) Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle
- 4) Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål

### **VI SKAPAR TILLSAMMANS MED MEDBORGARNATRYGGA; TILLGÄNGLIGA OCH VÄLSKÖTTA LIVSMILJÖER**

**Förhållningssättet "I kundens/hyresgästens skor"** har under året varit vägledande för Gavlegårdarna i ambitionen att möta våra kunder och hyresgäster med hög grad av förståelse för deras behov av trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer. Indikatorer, målvärden och aktiviteter har i stor utsträckning valts med utgångspunkt i detta förhållningssätt som leder mot det övergripande målet "Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer". Bolagsmålet har koppling till det kommunövergripande målet "Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen".

**Indikatorn "Antal deltagare i bostadssociala aktiviteter"** ska visa på hyresgästernas och andra intressenters delaktighet i bolagets verksamhet. Indikatorn har stark koppling till kommunplanens mål om medborgardialog. Under år 2022 steg deltagarantalet i bostadssociala aktiviteter till en nivå högt över målvärdet. Gavlegårdarna konstaterar att de bostadssociala aktiviteter som arrangeras inom ramarna för de samarbetsavtal som bolaget tecknar med föreningslivet engagerar väldigt många människor i Gävle kommun.

**Indikatorn "Ta kunden på allvar"** är starkt kopplad till förhållningssättet "I kundens/hyresgästens skor". Målvärdet är satt på en nivå som speglar Gavlegårdarnas ambition att vara bland de bästa bostadsbolagen i Sverige på detta område. "Ta kunden på allvar" finns numera med som en målsättning i Hjärnkolls-arbetet vilket gjort att åtaganden och initiativ för att förstärka upplevelsen av att Gavlegårdarna "tar kunden på allvar" har planerats och genomförts varje vecka under året. Resultatet från årets NKI-undersökning visar en liten ökning jämfört med år 2021, men det är fortfarande för-

hållandevis långt upp till målvärdet. Arbetet med att "ta kunden på allvar" kommer att reformeras och tydliggöras i flera av de färdplaner som sätts i gång under år 2023 som delar av bolagets affärsplan för åren 2023-2027.

Indikatorn "Tryggt och snyggt" ska ge en bild av den upplevda tryggheten i fastighetsbeståndet och hur beståndet tilltalar hyresgästerna utseendemässigt. Båda delarna kräver uppmärksamhet och engagemang under lång tid för att nå höga resultatnivåer men kan hastigt vända nedåt av enstaka händelser. Det kan handla om ökad kriminell aktivitet i ett bostadsområde eller om entreprenörer av tjänster för att hålla rent och snyggt som inte lever upp till ställda krav. Årets NKI-undersökning visade en nedgång i det valda indexet vilket till största delen bedöms bero på just underpresterande leverantörer av städtjänster och snöröjningstjänster.

## **GAVLEGÅRDARNA GÖR ETT VÄXANDE GÄVLE BÄTTRE**

Gavlegårdarnas ambition under år 2022 har varit att fortsätta göra ett växande Gävle bättre och vägleda av förhållningssättet "Bättre livsmiljö" skapa förutsättningar för väl avvägda renoveringar, en marknadsanpassad hållbar nyproduktion och goda förutsättningar för en hållbar livsstil. Indikatorer, målvärden och aktiviteter som genomförts för att nå det övergripande målet "Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre" präglas av förhållningssättet. Bolagsmålet har koppling till det kommunövergripande målet "En modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov".

Bolagets arbete för hållbar tillväxt och för att göra ett växande Gävle bättre bedöms ha varit framgångsrikt under år 2022 även om de högt ställda målen inte till fullo har uppnåtts.

När det gäller att inhämta hyresgästgodkännande inför renovering av lägenheter har Gavlegårdarna en hög ambitionsnivå. Bolaget ser det som ett mervärde att renoveringsprojekten är förankrade hos hyresgästerna och att hyresgästerna har förståelse för vikten av att underhålla bolagets lägenhetsbestånd. I årets uppstartade renoveringsprojekt har hyresgästgodkännanden inhämtats till 100 procent.

I årets kundundersökning går att utläsa att bolagets hyresgäster upplever sig ha goda möjligheter att agera miljömedvetet i sin bostad vilket

gav en ökning med 1,2 procent i jämförelse med resultatet från år 2021. Resultatet var en bit från målvärdet som bedöms som näbart över tid då de erfarenheter som bolaget har fått avseende hur beteendeförändringar används kan förankras och realiseras, fortlöpande omsätts i praktiken.

Arbetet med källsortering har pågått under många år och insatserna har över tid skapat bättre och bättre förutsättningar för hyresgäster att källsortera. Resultatet i årets kundundersökning var 92,5 procent vilket vara samma resultat som år 2021. Målvärdet för året nåddes inte riktigt men Gavlegårdarna är fortsatt ett av de bästa bostadsbolagen i landet när det gäller källsortering.

## **VI ANVÄNDER FÖRETAGETS RESURSER EFFEKTIVT FÖR ATT UTVECKLA GÄVLE**

"Hjärnkollen" har visat sig vara framgångsrikt och vägledande för Gavlegårdarna i ambitionen att fortsätta använda bolagets resurser effektivt. Kontroll över ekonomin i bolaget och en god planering för framtiden är helt enkelt en förutsättning för vår fortsatta utveckling mot det övergripande målet "Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle".

Bolagsmålet har koppling till det kommunövergripande målet "Kommunkoncernen har en långsiktig tillväxt i balans".

Målet som möjliggör ökat underhållsutrymme och förstärkt självfinansieringsgrad är en förbättring av superdriftnettet vilket är driftnettot före avdrag för underhåll. Målvärdet för superdriftnettet år 2022 var satt till 501 mnkr. Indikatorn följs genom veckovisa ledningsgruppsmöten med fokus på superdriftnettopåverkande aktiviteter och åtaganden som genomförs i organisationen inom ramarna för det effektivitets- och produktivetsprogram som går under namnet Hjärnkollen. Resultatet för året överträffade uppsatt målvärde 16 mnkr.

Antalet anbud på större projekt är av stor vikt då få anbud och därmed bristande konkurrens riskerar att fördyra projekten. Under året har två upphandlingar överstigande 20 mnkr gjorts och av intresset för dessa upphandlingar att döma så dras slutsatsen att det finns ett fortsatt stort intresse för att offerera på de större upphandlingar som Gavlegårdarna initierar.

Utfallet i hyresförhandlingarna för året innebar en intäktsförstärkning med 2,4 procent för året.

## MED INSPIRERANDE LEDARSKAP OCH FRAMGÅNGSRIKA MEDARBETARE NÅR VI GAVLEGÅRDARNAS MÅL

”Hjärta och Hjärna” är det förhållningssätt som ska vara vägledande för Gavlegårdarna i ambitionen att vara en enastående arbetsplats, präglad av stort engagemang och tillit till varandra. Förhållningssättet har i stor utsträckning haft påverkan på hur indikatorer, målvärden och aktiviteter valts ut för att nå det övergripande målet ”Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål”.

Samtliga indikatorer är hämtade från den årliga medarbetarundersökningen som genomfördes under hösten år 2022. Undersökningen används av många fastighetsbolag och flera allmännyttor i Sverige och ger därför goda möjligheter till benchmarking.

I utfallet i 2022 års undersökning noteras tydliga ökningarna inom delområdena ”Engagemang” och ”Tillit” vilket även drog upp resultatet för indikatorn ”Allt sammantaget är Gavlegårdarna en bra arbetsplats”. I det sammanvägda resultatet av medarbetarundersökningen förbättrades upplevelsen av Gavlegårdarna som arbetsplats med 3 procent och hamnade återigen på en nivå som ger bolaget rätten att under år 2023 fortsätta titulera sig ”Great Place To Work”.

Av medarbetarundersökningen framgår resultatförbättringar på totalen när det gäller tillgängligheten till ledare/chefer, anpassningsförmågan i organisationen och tydlighet i målsättningar och vision för verksamheten. Värt att notera är att det finns förhållandevis stora skillnader i resultaten mellan olika enheter och avdelningar och att ytterligare förbättringar inom dessa områden kan uppnås.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Med utgångspunkt tagen i de fyra övergripande målen samt områdena omvärldsrisker, finansiella risker och 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. Riskresponsåtgärdernas effekt och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

### **Risk- eller Målområde: Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer**

#### **Riskbeskrivning**

- 1) Risken för missnöjda hyresgäster pga. brister i bemötande från egen personal och entreprenörer.
- 2) Social oro i de bostadsområden där bolaget verkar.

#### **Riskhantering**

- 1) När det gäller bemötande på ett sätt som gör att hyresgästerna upplever sig bli tagna på allvar så har bolaget jobbat med åtaganden och initiativ för att förbättra denna upplevelse.
- 2) Resultatet av Nöjd Kund Index (NKI) har analyserats kontinuerligt. När det gäller NKI-frågor på temat trygghet bedöms bolaget fortsätta att göra rätt saker för att möta hyresgästernas förväntningar avseende trygghetsskapande åtgärder.

### **Risk- eller Målområde: Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre**

#### **Riskbeskrivning**

- 1) Betalningsförmågan hos bostadssökande möter inte hyresnivåer i nyproduktion.
- 2) Tillgänglighet till bostäder för bostadssökande med störst behov.
- 3) Underhållsprocessens framdrift.
- 4) Begränsningar i boendets utformning avseende möjligheter att källsortera.

#### **Riskhantering**

- 1) Insamling av information kring presumtiva hyresnivåer med påföljande analys och bedömning mot efterfrågan och presumtiva hyresgästernas betalningsförmåga har genomförts vid flera tillfällen under året. Bedömningen rapporterad till styrelsen under tertial 2, år 2022.
- 2) Bolagets kundråd har träffats månadsvis för dialog kring hur uthyrningspolicy bör tillämpas för att

säkerställa att bolagets köregler inte diskvalificerar bostadssökande på oskäligen grunder.

3) Underhållsprojekt och underhållsåtgärder samordnade och koordinerade i Förvaltningsutskottet under året. Underhållsprocessen har även kartlagts och en plan för inrättande av underhållsorganisation har utformats.

4) Månadsvis uppföljning av framdriften i bolagets miljöprogram har skett i Miljöutskottet enligt plan. NKI-undersökningen år 2022 visar att bolagets hyresgäster upplever sig ha goda möjligheter till källsortering.

### ***Risk- eller Målområde: Vi använder företags resurser effektivt för att utveckla Gävle***

#### **Riskbeskrivning**

1) Lagen om offentlig upphandling (LOU) efterlevs inte vid upphandlingar och inköp.

2) Försämrade leverantörsprestanda och leveransprecision.

3) Skiljaktigheter i förhandling mellan Hyresgästföreningen och AB Gavlegårdarna.

#### **Riskhantering**

1) Väl fungerande uppföljning månadsvis under året av förutsättningarna i pågående och kommande upphandlingsprocesser. Genomgång av dokumenterad information relaterad till ramavtal har genomförts enligt rutin.

2) Leverantörsrevision genomförd av leverantör med tydliga brister i leveransprecision och leveransförmåga. Genomförda leverantörsgranskningar har även resulterat i kunskap och idéer om hur dessa granskningar ska genomföras framöver.

3) Förhandlingsförutsättningar utformade på ett tillförlitligt sätt baserade på den uppdaterade hyressättningsmodell som gemensamt arbetats fram av parterna och som ska gälla från och med förhandlingen för 2023 års hyror.

### ***Risk- eller Målområde: Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål***

#### **Riskbeskrivning**

1) Bolagets överenskomna värdegrund avseende ledarskap och medarbetarskap efterlevs inte.

2) Risk att personal utsätts för hot och/eller våld i verksamhetsutövningen.

3) Bristande respekt för varandras egenskaper och förmågor.

#### **Riskhantering**

1) Introduktionsdagar för nya medarbetare arrangerad enligt plan år 2022. Arbetsplatsträffar genomförda månadsvis i organisationen enligt mötesplan. Årets medarbetarundersökning genomförd hösten år 2022. Förbättrat resultat noteras i undersökningens samtliga delområden.

2) Trygghetsansvarig har genomfört besök på samtliga arbetsgruppers APT och informerat om bolagets rutiner. Riskanalyser på arbetsmiljön har behandlat risken för att uppleva hotfulla situationer i yrkesutövningen. Visselblåsar-tjänst installerades under T2, år 2022 i enlighet med uppdaterad lagstiftning.

3) Ledarforum med chefer och ledare i bolaget genomförda enligt plan för året 2022. Fokus har legat på utformningen av affärsplan 2023-2027. Arbetsplatsträffar genomförda månadsvis i organisationen enligt mötesplan. Introduktionsdagar för nya medarbetare arrangerad enligt plan för året 2022.

### ***Risk- eller Målområde: Efterlevnad av interna och externa regelverk***

#### **Riskbeskrivning**

1) Tvist angående vållande till skada i försäkringsärenden med hyresgäst eller dess försäkringsbolag.

2) Offentlighetsprincipen och sekretesslagstiftningen respekteras inte.

3) Integritets- och personuppgiftspolicy och/eller GDPR-lagstiftning efterlevs inte.

#### **Riskhantering**

1) Möten med försäkringsbolag för uppföljning arrangerade. Skadereglering har fungerat väl under året.

Skador med kostnad överstigande självrisk anmälda till försäkringsbolag. Revision genomförd, som visar på en effektiv hantering av skadeärenden relaterade till Skyfallet år 2021.

2) Arbetet med säkerställande av efterlevnad till Gävle kommuns informationssäkerhetspolicy

fortgår enligt plan.

3) Alla anställda har gått grundutbildning i GDPR och alla nyanställda får en inbjudan till den. Korta utbildningar kring data- och informationssäkerhet sker kontinuerligt.

### **Risk- eller Målområde: Omvärldsrisker**

#### **Riskbeskrivning**

1) Avtagande inflyttning till Gävle kommun.

2) Händelser och händelseförlopp som över tid är konjunkturpåverkande.

#### **Riskhantering**

1) Uppföljning av bostadskön, vakansgrad och allmänt marknadsläge på hyresbostadsmarknaden samt kontroll av eventuella förändringar befolkningsökningsskeden som en del av tidiga skeden inför nya potentiella byggprojekt genomförd enligt plan.

2) Fortlöpande behandling av information om läget i omvärlden och värdering av hur händelserna kan påverka bolaget. Den sammanvägda bedömningen av väsentliga förändringar avseende bl.a. byggmaterialpriser, kraftigt höjda energi- och elpriser, inflation och ett höjt ränteläge bedöms vara tillförlitlig och har beaktats i bolagets beslutsfattande under år 2022.

### **Risk- eller Målområde: Finansiella risker och finansiell rapportering**

#### **Riskbeskrivning**

1) Finansieringsrisken utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt.

2) Ränterisk avser den negativa resultateffekt som en bestående räntehöjning har på bolagets finansnetto.

3) Kreditrisken är risken för förlust om bolagets motparter inte fullför sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker bolagets fordringar.

4) AB Gavlegårdarnas finansiella rapportering ligger till grund för många beslut både internt och externt varför dess korrekthet är central.

#### **Riskhantering**

1) AB Gavlegårdarna har låg belåningsgrad och solid finansiell ställning. Det i kombination med en stabil ägarstruktur minskar refinansieringsris-

ken. Bolaget finansierar sin verksamhet genom att utnyttja en checkkredit inom Gävle kommuns koncernvalutakonto. Finansverksamheten i AB Gavlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy.

2) Bolaget arbetar aktivt med en ränteriskhantering genom att säkerställa att bolaget har en jämn förfalloprofil på de räntebärande lånbolaget har i samråd med internbanken på Gävle kommun. En räntehöjning med 1 (en) procentenhets förändring ökar bolagets räntekostnader med 4 mnkr på helårsbasis. Räntan som bolaget betalar på sitt checkkreditkonto är per den sista december år 2022, 1,68 procent.

3) I finanspolicyn anges kriterier för motparter bolaget ingår finansiella avtal med. För att begränsa riskerna utförs kreditkontroll av kundernas finansiella ställning. Hyresfordringar förskottsfaktureras.

4) Strukturerade processer och god intern kontroll säkerställer korrekthet i den finansiella rapporteringen.

## **KÄNSLIGHETSANALYS**

Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

Hyresnivå bostäder	1%	± 12 mnkr
Vakansgrad	1%	± 11 mnkr
Räntor	1%	± 4 mnkr
Drift- o underhållskostn	1%	± 8 mnkr

## **UTSIKTER FÖR 2023**

Bostadsefterfrågan bedöms ha mattats något och risken för vakanser bedöms ha ökat något. Läget avseende vakanser kommer att bevakas framöver. AB Gavlegårdarna har över tid svårt att få kostnadskompensation vid årliga hyresförhandlingar vilket gör att insatser för att hitta alternativa intäktsmöjligheter parallellt med insatser för effektivisering och produktivitetshöjningar behövs. Störningar och osäkerheter i byggbranschen har påverkat pågående nybyggnadsprojekt. Situationen kommer att bevakas kontinuerligt med hjälp av juridisk expertis för att möta kontrakterade entreprenörer på ett professionellt sätt. AB Gavlegårdarna förväntar sig avsevärt högre räntekostnader under de närmaste åren. Över tid eftersträvar Gavlegårdarna att uppnå minst 15 procent självfinansieringsgrad på de nyinvesteringar som skall genomföras. Reinvesteringarna skall kunna täckas av det egna operativa kassaflödet. Uppföljning och kontroll av den finansiella stabiliteten i bolaget kommer att prioriteras.