



HÅLLBARHET



HÅLLBARHETSRAPPORT 2022 AB Gavlegårdarna

Gavlegårdarna är bostadsbolaget med en över hundra år lång historia i Gävle. Idag bidrar bolaget i högsta grad till nyproduktion av bostäder, men också till förvaltning av de fastigheter som är en del av många gävleborgs livsmiljö. Som del av allmännyttan har Gavlegårdarna också ett viktigt uppdrag i samhället att göra allmän nytta. Uppdraget innebär bland annat att bolaget tar ansvar för hur det påverkar samhället ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv.

Hållbarhet är en genomgående grund i Gavlegårdarnas verksamhet. Hållbarheten genomsyrar vision, affärsplan, affärsmodell och mål. Såväl hållbarhetsarbete som verksamhet har sin grund i lagkrav och ägardirektiv. Bolaget är certifierat enligt ISO 9001 (kvalitet) och 14 001 (miljö) som revideras av externa revisorer.

KLIMATNEUTRAL KOMMUN

Gävle kommuns ambition är att Gävle ska vara en av de bästa miljökommunerna i landet att leva, verka och vistas i. Kommunen har därför tagit fram ett miljöstrategiskt program som ska styra och samordna kommunorganisationens miljöarbete samt bidra till att möjliggöra för invånare och näringsliv att vara miljömässigt hållbara. Ett övergripande mål i miljöstrategiska programmet är att Gävle ska vara en klimatneutral kommun år 2035.

Målen i Gävle kommuns miljöprogram är skarpa. Det Miljöstrategiska programmet säger att: "För att bli en Klimatneutral kommun behöver konsumtions- och produktionsbaserade utsläpp av växthusgaser minska till mycket låga nivåer".

Gavlegårdarna har under år 2022 fortsatt många av de aktiviteter som har påbörjats för att bidra till målen i Gävle kommuns miljöstrategiska program, bland annat:

- Minska el- och energiförbrukning.
- Hållbart byggande - Exempel Hemlingborg och Godisfabriken.
- Undersökt förutsättningarna för laddplatser för elfordon.
- Förbättrat förutsättningarna för bättre utsortering av hushållsavfall tillsammans med Gästrike Återvinnare.
- Minskat användningen av plast i bolagets egna verksamhet
- Tagit bort hälsofarliga kemikalier som användes inom verksamheten
- Deltagit i seminarier och studiebesök gällande återbruk samt utredning gällande start av en återbruksdepå.

- Deltagit i kommunens nätverk och aktiviteter i Ciabe Cities
- Deltagande i kommunens arbete med hållbart resande samt cirkulär ekonomi och återbruk

Nytt för år 2022 är samverkan med Gävle Högskola, Gävle kommun och övriga aktörer kring smarta städer och samhällen, inom plattformen Gävle Innovation Hub ett arbete som fortsätter under år 2023.

Energi

Under året har Gavlegårdarna arbetat aktivt med energibesparande åtgärder som följer målen i det miljöstrategiska programmet för kommunens bolag. Arbetet har bland annat innefattat att vara mer energieffektiva på tillkommande ny- och ombyggnationer. Gavlegårdarna har även deltagit i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ med målet om en fossilfri Allmännytta år 2030. Det är ett mål som är inom räckhåll, och bolaget arbetar aktivt för att ständigt ta nya kliv framåt.

Bland annat används fjärrvärme som är förnybar till 99,95 procent och el som är 100 procent förnybar. Under år 2022 har bolaget fortsatt justera och trimma fastigheterna för att kunna styra värmen för samtliga lägenheter på medeltemperatur, vilket har bidragit till att bolaget minskat energiförbrukningen med 21 procent sedan startåret 2007 i Allmännyttans klimatinitiativ.

Gavlegårdarna har genom medvetna teknikval i sitt fastighetsbestånd sänkt bolagets energiförbrukning och CO₂ avtryck och därmed bidragit till en hållbar stadsutveckling genom att ha biokonverterat 17 anläggningar, och har i jämförelse med traditionell teknik under 2022 gjort en miljöbesparing på 53 ton CO₂.

Vattenförbrukning

För området vattenförbrukning har Gavlegårdarna inte några direkta utsatta mål i det Miljöstrategiska programmet. Däremot visar bolaget ett betydligt bättre resultat än Allmännyttans bolag generellt gällande kall- och varmvattenförbrukning. Den ökning av vattenanvändningen som ökade under coronapandemin är nu tillbaka på samma nivå som innan.

Ny- och ombyggnation

För bolagets kommande nyproduktion har Gavlegårdarna ett stort fokus på hållbarhet utifrån tre perspektiv: ekonomisk, social och ekologisk. Under år 2022 har bolaget både fortsatt med pågående och påbörjat flera ny- och ombyggnadsprojekt. Till exempel i bostadsområdet Godisfabriken där

Gavlegårdarna bygger höghusen med träfasad och sedumtak utrustade med solceller. På balkongerna planteras träd som ger ett grönskande intryck och det automatiska bevattningssystemet gör det möjligt att samla och återanvända regnvattnet till växterna på tak och balkonger.

Även för de hus som byggs i stadsdelen Södra Hemlingby är hållbarhetsperspektivet tydligt. Bland annat byggs de med en trästomme och fasader av skiffer. Området kommer också att utrustas med en cykelverkstad och ett växthus för de boende i området att nyttja.

Under år 2023 kommer Gavlegårdarna att riva bolagets gamla huvudkontor i stadsdelen Hemsta och ge plats för 102 nya lägenheter och en förskola. Under år 2021 gjordes en rivningsplan och rivningsinventering med målet att undersöka vilka möjligheter som finns för återbruk av inredningen. Projektering till bygglovshandling är utförd. Husen kommer att byggas med trästomme med tegelfasader i olika kulörer.

Transporter och hållbart resande

Att miljöanpassa resor och transporter är ett av målen i såväl Gavlegårdarnas miljöprogram som i Gävle kommuns miljöstrategiska program. Det senare har ett övergripande mål som säger att resor som genomförs av anställda i Gävle kommun-koncern ska vara miljöanpassade, kostnadseffektiva och trafiksäkra.

Gavlegårdarna har tagit flera initiativ för att minska utsläppet av CO₂ och bedömningen är att de egna transporterna numera är fossilfria. I fordonsparken finns 35 el-bilar, 36 biogas-bilar samt 17 servicebilar och 4 traktorer som använder HVO. Det finns även 13 personalcyklar varav åtta är elcyklar.

För att uppmuntra hållbara resvanor till och från arbetsplatsen har bolaget under hösten 2022 medverkat vid Gävle kommuns invigning av den nya gång- och cykelvägen GC Hemlingby som passerar bolagets huvudkontor i Hemsta. Gavlegårdarna är även med i den regionala kampanjen Vintercyklisten för åren 2022/2023, där deltagande medarbetare bland annat fått byta till vinterdäck för att cykla säkert och tryggt året runt.

För att minska miljöpåverkan från hyresgästernas transporter har Gavlegårdarna under år 2022 genomfört en hållbarhetsundersökning, samt arbetat fram en plan för att möjliggöra laddning av elbilar i våra områden. Projektet är ett samarbete med Gävle Parkeringservice, Gävle Energi samt Gävle-

fastigheter. Huvudfokus är att tillsammans skapa en bättre fastighetsnära laddning av elfordon och på så sätt göra omställningen till elfordon enklare för såväl hyresgäster som övriga invånare. Driftsättning är satt till våren år 2023 för Gavlegårdarnas två laddkluster i Andersberg Centrum och stadsdelen Sörby, som får sex laddpunkter vardera med möjlighet till fördubbling i takt med att behoven ökar.

Utemiljö

Under året har Gavlegårdarna anlagt cirka 19.000m² grön asfalt, vilket i sin tur har sänkt CO₂ med cirka 50 procent eller cirka 40 ton CO₂, vilket motsvarar cirka 5 varv runt jorden i en bensinbil. Bolaget har även fortsatt att återvinna regnvatten med nya nedgrävda vattentankar och arbetat med ogräsbekämpning av grusytor med miljövänligt skum.

Avfall

Som ett led i att minska användningen av plast i bolaget och därmed bidra till att Gävle kommun uppnår målet att vara en klimatneutral kommun år 2035, har i princip alla avfallspåsarna tagits bort ifrån papperskorgarna på bolagets huvudkontor. Detta har minskat den årliga mängden av 70 liters avfallspåsar, med cirka 200 rullar. En annan konsekvens av åtgärden är en upplevd ökad miljömedvetenhet bland de anställda. Detta infördes i januari år 2022 och åtgärden har medfört att inga nya avfallspåsar behövs köpas in under samma år. Genom det positiva resultatet av borttagandet av avfallspåsar på huvudkontoret gör att bolaget avser att genomföra samma åtgärd på bolagets övriga kontorslokaler.

Under året har Gavlegårdarna påbörjat ett pilotprojekt att samla in textilier i två tvättstugor i samarbete med Röda Korset. Att samla in textilier nära hyresgästerna ökar möjligheten för dem att göra miljövänliga val. Bakgrunden till pilotprojektet är att bolaget har sett att mycket av textilierna i tvättstugorna hamnar bland restavfallet och därför är just tvättstugorna lämpliga att använda som samlingsställen, bland annat på grund av att textilierna ofta blivit tvättade och därmed är det som skänks ofta hela och rena. För att kunna samla in så mycket helt och rent som möjligt har bolaget även ett kärl för sådant som inte är helt, men som är textilier och kan tas tillvara på rätt sätt. Textilierna ska samlas in för att få en längre livslängd. Helt och rent hamnar hos en ny ägare, och de trasiga textilierna hanteras och blir till något nytt. Detta har visat

sig är bara möjligt om textilier hamnar på rätt plats från början. En annan aspekt är att textilier väger en hel del. Det blir kostsamt för Gavlegårdarna och hyresgästerna när det hamnar som restavfall. För att undvika sådana kostnader har projektet, om det införs i flera områden, en stor potential. Utvärdering av projektet sker tidig våren år 2023 med målsättning att utöka konceptet till fler tvättstugor inom Gavlegårdarnas bestånd.

Gavlegårdarna jobbar tillsammans med Gästrike Återvinnare med att förbättra avfallshanteringen i återvinningsrummen i bostadsområdet Sätra. Projektet har släktskap med tidigare projekt där Gavlegårdarna arbetat med beteendeförändring och relationsskapande aktiviteter. Aktiviteten kallas för Hållbart Sätra och syftet är att erfarenheter och framgångsfaktorer från

Nordostprojektet ska kunna användas i Sätra för att öka sorteringen. I Sätra har bolaget valt ut sex återvinningsrum att återanvända metoden från tidigare projekt. Dessa återvinningsrum finns på följande adresser; Glaciärvägen, Gråstensvägen, Jökelvägen, Pinnmovägen, Rullstensvägen och Sicksackvägen. Utifrån identifierade problem och beteenden har en åtgärdslista tagits fram och arbetet fortsätter in på år 2023.

Återvinningsrummet på Hantverkargatan upplevdes mörkt, otryggt, slitet och rörigt på grund av dåliga ljusinsläpp, ofräscha väggar och dålig skyltning. Utifrån erfarenheterna från tidigare projekt har Gavlegårdarna dragit lärdomen att beteendet för sortering av avfallet är kopplat till återvinningsrummets utformning och beskaffenhet. Efter att rummet iordningstänkts genom målning av väggar, tydlig skyltning för fraktionerna, återkoppling till hyresgästerna och utökat ljusinsläpp har ett märkbart förbättrat resultat uppnåtts. Detta i samband med att informationsblad och sorteringsguide delades ut direkt i brevlådan till varje hyresgäst har beteendet ytterligare förbättrats. Utöver detta har rummet fått en välkomnande text på utsidan.

SOCIAL HÅLLBARHET

Kundenkät (NKI)

Varje år bidrar cirka 3 500 av Gavlegårdarnas hyresgäster med synpunkter kring frågor inom ett antal olika områden gällande boende och service. Att ha möjlighet att påverka sitt boende i olika omfattning är viktigt. Inflytandet kan på flera sätt bidra till ökad trivsel och trygghet i stadsdelarna. Resultatet

från den så kallade "Nöjd Kundundersökningen" har därför en betydande påverkan på bolagets verksamhetsplanering. En viktig del av enkäten ger svar kring bolagets sammanlagda serviceindex. Där mäts indikatorerna "Ta kunden på allvar", "Rent & snyggt", "Hjälp när det behövs" och "Trygghet".

Resultatet för årets NKI undersökning har analyserats och resultatet av analysen visar en utveckling som både är positiv och negativ. Den positiva utvecklingen är avseende indikatorn "Ta kunden på allvar". Det är framför allt frågor om information som hyresgästerna upplever blivit bättre inom detta område. Det är även en fortsatt positiv utveckling inom trygghetsfrågorna. Att känna sig trygg i sin lägenhet och sitt trapphus är viktiga parametrar och det är just dessa frågor som förbättrats mest. Inom trygghetsområdet har också kontakten mellan hyresgästerna och sina grannar förbättrats och är nu ett av de bästa värdena i landet jämfört med andra bostadsbolag av samma storlek.

Den negativa utvecklingen berör indikatorn "Rent & snyggt". Skötseln av utemiljö och snöröjning i stadsdelarna Brynäs och Bomhus får kraftigt försämrat resultat. Dessa brister har varit välkända för Gavlegårdarna under en längre tid och bolaget har nu upphandlat en ny entreprenör som borde förbättra resultatet av indikatorn. De försämrade åtgärdstiderna för underhåll och reparationer, som följd av översvämningarna år 2021, går även att identifieras i årets enkät, även om majoriteten av hyresgästerna svarar att det får hjälp när det behövs.

Undersökningen visar också att bolagets hyresgäster upplever sig ha goda möjligheter att agera miljömedvetet i sin bostad. Resultaten inom detta område har förbättrats sedan föregående år och resultatet gör att Gavlegårdarna tillhör de bästa i landet bland jämförbara bostadsbolag. Resultatet varierar en del mellan olika stadsdelar och under år 2023 arbetar Gavlegårdarna vidare med att det förbättra resultatet i de stadsdelar som ligger lägre.

Värt att notera är också att intresset för att svara på enkäten har ökat sedan föregående mätning.

Nyproduktion hyresrätter

Likt föregående år, fortsätter Gavlegårdarna att producera bostäder för Gävles tillväxt. Under år 2022 har bolaget haft 247 lägenheter under produktion. Inflyttning i dessa kommer att pågå

etappvis under hela år 2023. De aktuella projekten är Godisfabriken kv.1 och kv.3 med totalt 105 lägenheter samt Södra Hemlingby där 132 lägenheter är i produktion. Dessutom pågår ett samverkansprojekt med Gavlefastigheter, Hemlingborg, där Gavlegårdarnas del består i ett Vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter.

Under maj 2022 togs beslut att pausa alla nya nyproduktioner. Anledningen är de stora materialprishöjningar som varit under åren 2021 - 2022. Det gör att Gavlegårdarna, med rimliga hyror, har svårigheter att få projekten affärsmässigt lönsamma.

Projektet "Ekorrbäret" i Sättra med 27 radhus avbröts på grund av att entreprenören skulle behöva justera upp sitt arvode med över 30 procent. Även här var materialprishöjningarna orsaken till höjningen.

Deltagare i sociala projekt

Efter åren av Covid pandemi fanns det såväl en stor efterfrågan som engagemang hos bolagets hyresgäster av sociala aktiviteter, som en konsekvens så har det varit fler deltagare än på många år i de sociala projekt Gavlegårdarna bidragit med under år 2022. Dels så har familjedagarna i stadsdelarna varit mer välbesökta än tidigare år samtidigt som andra aktiviteter har flyttats ut i bostadsområdena vilket gjort att fler människor har träffats. Målsättningen för deltagare i sociala projekt för år 2022 var 4 500. Vid årets slut har så många som 17 148 personer deltagit i de aktiviteter som anordnats under år 2022.

Syftet med de bosociala aktiviteterna är de ska leda till ett ökat inflytande, delaktighet och gemenskap för de boende i bostadsområdet, vilket bidrar till en total förbättrad livsmiljö i stadsdelarna. De allra flesta av aktiviteterna som genomfördes var riktade mot barn och unga i Gävle kommun och ska bidra till en meningsfull fritid i trygga sammanhang. Några av de aktiviteter som genomfördes under år 2022 är mobil fritidsgård, utökade familjedagar inom stadsdelsnätverken, fotbollsskolor, spontanidrott och parklek, vuxenvandring, fritidsklubb och språkstöd. Aktiviteterna sker främst under skolloven genom att erbjuda positiva sammanhang för barn och unga.

Bosocialt arbete

Gavlegårdarnas bosociala arbete handlar om att, tillsammans med andra funktioner i bolaget, stärka bland annat upplevelsen av trygghet i stadsdelarna. En del av det bosociala arbetet är

att strategiskt skapa och bibehålla nära samarbete utanför bolaget med exempelvis hyresgäster, polis, socialtjänst, Gävle kommun och föreningsliv. Vid akuta händelser kan en social oro finnas ute i våra bostadsområden som gör att Gavlegårdarna tillsammans med ovanstående aktörer gemensamt delar lägesbild och prioriterar eventuella åtgärder. Samarbetet med många viktiga samhällsfunktioner och boende i kommunen har en avgörande roll i att stävja en negativ utveckling och lyfta positiva engagemang. Bosociala gruppen arbetar också för att skapa forum för hyresgästers inflytande och delaktighet.

Genom att arbeta förebyggande kan den bosociala gruppen identifiera risker och göra direkta insatser. Exempelvis kan det handla om sena eller uteblivna hyresbetalningar från unga vilket lett till ett samarbete med Gävle kommuns gymnasieskolor där gruppen bjuder in till BoSkola med ungdomar i åldrarna 16-19.

För att främja det bosociala arbetet har bosociala gruppen regelbundna träffar året runt tillsammans med Högskolan i Gävle där det förebyggande arbetet utmanas och diskuteras.

MEDARBETARE

Hjärta och Hjärna, en stark värderingsgrund

Hjärta och hjärna är de värderingsord som Gavlegårdarna etablerade redan för tio år sedan och värderingsorden har sedan dess bara växt sig starkare. Utöver jag-ansvaret så har värderingarna under år 2022 kompletterats med ett vi-ansvar. Ett vi som är viktigt för genomförande av den nya affärsplanen och de förflyttningar som ska genomföras kommande år. Ett vi där vi tillsammans "går i hyresgästens skor", arbetar och fattar beslut utifrån kunskap, vågar bryta egna mönster för att hitta lösningar och inte minst jobbar tillsammans med andra och varandra för ännu bättre resultat. Värderingarna har varit och är fortfarande, av stor betydelse för att vi ska lyckas framgent.

Medarbetarundersökning *Great place to work*

Återigen har Gavlegårdarna certifierats som ett "great place to work", för tredje året i rad. Samtliga index som mäts i medarbetarundersökningen höjdes med ett antal procentenheter med en svarsfrekvens på hela 92 procent. Så många som 90 procent av medarbetarna anser att "allt sammantaget är Gavlegårdarna en mycket bra arbetsplats". Ett framgångsrecept är vårt gemensamma kontor

där alla möter alla, satsningarna som görs på hälsa och friskvård samt en prioritering, som arbetsgivare, på balans mellan arbetsliv och privatliv.

Kompetensutveckling

Gavlegårdarna verkar för att vara en attraktiv arbetsgivare för nuvarande och framtida medarbetare. Stor vikt läggs på kontinuerlig kompetensutveckling. Årliga medarbetarsamtal genomfördes under året och individuella utvecklingsplaner har tagits fram och följs upp gemensamt av chef och medarbetare. Under år 2022 har bolaget återigen kunnat samlat personalen för gemensamma kompetenshöjande insatser, detta utöver de individuella satsningar som genomförts. Bland annat har alla medarbetare utbildats i den digitala uppgradering som ställs på och förväntas av medarbetare och anställda idag. Helt klart har pandemin påskyndat det behovet då inget annat fanns att göra än att arbeta mer digitalt och på distans.

Drygt hälften av medarbetarna har också gått grundutbildning i hyresjuridik vilket är en basal kunskap för de flesta tjänsterna som är kopplade till hyresgäster.

Året avslutades med att all personal genomgick utbildning i hjärt- och lungräddning samt brandskydd. Det är viktig kunskap för personal som ständigt möter människor i sitt arbete och är i beredskap att göra skillnad och nytta, allmän nytta.

Sommarjobbare

Liksom tidigare år erbjuder Gavlegårdarna sommarjobb till ett 60-tal ungdomar mellan 16 och 18 år. Arbetet är populärt och resulterar i runt 400 sökande varje sommar.

Arbetet omfattar skötsel ute på gårdar och grönområden såsom ogrärensning, skräpplockning samt enklare måleriarbeten. För att få ett sommarjobb hos Gavlegårdarna krävs att deras föräldrar bor hos Gavlegårdarna. Bolaget har sett det som mycket positivt att ungdomarna ser och lär sig att vårda och förbättra utemiljön, dvs den livsmiljö som även finns mellan husen. Sommarjobben är också ett givande sätt att etablera Gavlegårdarna som potentiell arbetsgivare då fastighetsbranschen, liksom många branscher, kommer ha behov av ny kompetens framöver.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron har, efter pandemiåren som varit, återgått till normala/låga siffror, som för bolaget innebär 3–4 procent i sjukfrånvaro under år 2022, varav cirka 1 procent av medarbetarna har haft en långtidssjukfrånvaro. Liksom i övriga samhället har sjukfrånvaron varit högre för kvinnor (5,26 procent vid årets slut) än för männen (2,53 procent). Även

när det gäller sjukfrånvaron för olika åldersgrupper följer Gavlegårdarna trenden att det är de yngre, 29 år eller yngre, som är mest frånvarande (4,97 procent) till skillnad från de i åldersgruppen 50 år eller äldre (3 procent).

Ett omtankes-/hälsosamtal är en standarduppföljning då medarbetare varit frånvarande mer än sex tillfällen under en tolv månadersperiod. Detta för att fånga upp eventuella hälsoproblem i tid.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

Inköp och representation

Gavlegårdarna har företagsövergripande riktlinjer för affärs- och relationsfrämjande kontakter. Dessa riktlinjer tydliggör vad som gäller vid representation och inbjudningar samt vad som är tillåtna eller otillåtna förmåner. Riktlinjerna har kommunicerats till bolagets samtliga anställda.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Lägenheter med sociala avtal

Allmännyttan har en viktig uppgift i att såväl bygga som att tillhandahålla prisvärda och hållbara bostäder. Målet är att människor ska klara sig på egen hand, men när det inte fungerar ska bolaget upplåta sociala kontrakt som beviljas av Gävle kommun. De lägenheter socialtjänsten hyr delas in i fyra grupper: övergångslägenheter, träningslägenheter (korttids övergångsavtal), EVIN (enheten för våld i nära relation) och jourlägenheter. Antalet sociala kontrakt uppgår år 2022 till cirka 177, vilket är en tydlig minskning från föregående år (ca 260).

Under de senaste två åren har Gavlegårdarna tillsammans med Socialtjänsten arbetat för att fler ska få överta sitt övergångsavtal direkt efter avslutad provotid. Den gemensamma insatsen har gett resultat och totalt omvandlades 62 övergångsavtal till vanliga hyresavtal. Det finns dock vissa ökande utmaningar kring hyresgästernas skötsamhet gällande störningar och hyresbetalningar, som en följd av att fler kontrakt skrivs över.

Bostadsmarknaden

Gävles befolkningens mängd fortsatte att växa under år 2022, om än i en lägre takt än de senaste åren. Den generella efterfrågan på bostäder fortsätter att vara hög men samtidigt märks en minskad efterfrågan i delar av beståndet. Det har under de senaste åren blivit svårare att hyra ut vissa objekt i vissa områden. Bostadsmarknaden är komplex för tillfället och det råder överskott, balans och underskott på samma gång. Studentbostadsmarknaden fortsätter att utmärka sig och uppvisar ett tydligt överskott, en utveckling som också har syns i flera

andra studentstäder. Flera faktorer har påverkat utvecklingen men mest framträdande är ökningen av distansundervisning och minskning av internationella Erasmus-studenter som en följd av pandemin, samt nybyggnationen av studentbostäder av andra aktörer. Under året påbörjades en omställning av studentbostäder i Sätra, i en första fas ska ungefär 100 studentbostäder ställas om och det arbetet pågår just nu. En annan förändring gällande studentbostäder är att de delade studentbostäderna ska fasas ut, även det utifrån nuvarande marknadsläget.

Positivt är att den minskning av antalet intresseanmälningar per bostad som varit väldigt tydlig de senaste åren nu börjat planat ut. Även den ekonomiska osäkerhet som råder i hela samhället just nu ihop med högre räntor kan innebära positiva effekter på efterfrågan av hyresrätter. Vakansgraden sett till hela beståndet är fortsatt låg och intäktssidan har gått bättre än prognostiserat, en bidragande faktor har varit intäkter från den avgiftsbelagda boende- och besöksparkeringen.

Under året genomfördes en undersökning till alla som står i Gavlegårdarnas bostadskö, där ställdes frågor om exempelvis var man vill bo i Gävle, vilken typ av boende man söker och vilken hyresnivå man tänker sig. Syftet med enkäten är att bättre förstå våra hyresgästers behov och önskemål. I slutet av året introducerades bostadsväljaren på Gavlegårdarnas hemsida, där intresserade hyresgäster kan se de kommande nyproduktionsprojekten Södra Hemlingby och Godisfabriken i en digital 3D-miljö. Ett för Gavlegårdarna lite nytt sätt att presentera nyproduktion på.

Kösystem och uthyrning

Grunden i Gavlegårdarnas kösystem bygger på rättvisa och likabehandling. Bostadsmarknaden ska vara öppen, lätt att förstå och tillgänglig för alla. Samtidigt är det upp till bolaget att bestämma hur uthyrningen av bostäder ska gå till, hur processen ska se ut samt vilka krav som ska ställas på hyresgästen.

I oktober fick 120 hyresgäster i Valbo besked om att deras hem måste rivas och att de behöver söka sig ett nytt boende. För att hjälpa hyresgästerna att på egen hand hitta sitt nya hem gavs alla hyresgäster tillbaka köpoängen de hade innan flytten till den nuvarande bostaden, dessutom gavs extra köpoäng motsvarande tre år och alla poäng behålls när hyresgästen flyttar till en annan bostad. Eftersom flera hyresgäster kommer att flytta ut innan sista december 2024 då husen ska vara tömda på hyresgäster så kommer de vakanta bostäderna hyras ut

via så kallade rivningskontrakt. Alla hyresgäster som tecknar ett rivningskontrakt kommer att få skriva på en särskild överenskommelse som innebär att när Gavlegårdarna säger upp kontraktet för att huset ska rivas så har hyresgästen inte rätt att bo kvar och kan inte få beslutet om uppsägning prövat av Hyresnämnden.

RISKER MOT MÅLEN

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 situationer och händelseförlopp som kan påverka förmågan att nå övergripande mål. 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 för att säkerställa hantering och riskrespons innan risker utvecklats till kritiska nivåer. Bolagets riskhanteringsprocess uppfyller krav på ledningssystem enligt ISO 9001/14 001 samt de grundläggande principerna i COSO-modellen.