



**BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
2023
AB Gavlegårdarna**

*Bolagsstyrningsrapport
AB Gavlegårdarna 556487-5937
lämnar härmed rapport för hur bolagsstyrningen
bedrivits under året 2023.*

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 2023
- 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 775 kr och 2684 kr per m² och år. 43 procent av lägenheterna har fortfarande en hyra som understiger 6 500 kr per månad.

Bolagets verksamhet fortsätter att utvecklas. Gavlegårdarnas affärsplan för 2023-2027 lanserades och med det startades 15 förflyttningsuppdrag som under året bidragit till de första stegen i de sju färdplaner som affärsplanen består av; Ett grönare Gävle, Lätt att leva hållbart, Ett tryggare Gävle, Lätt att vara hyresgäst, Nya sätt att bo, Lätt att få en bostad och Fler levande stadsdelar. Årets hyresgästundersökning gav ett kvitto på att tidigare satsningar på hyresgästbemötande, service och trygghet givit avsedd verkan.

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 dialogen med Hyresgästföreningen om hur boinflytandearbetet kan utvecklas vidare fortsatt. 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.

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 132 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden under 2023 då flerbostadshuset i Södra Hemlingby (132 lägenheter) färdigställdes och började hyras ut under våren. I november var det dags att påbörja uthyrningen av de första bostäderna på Godisfabriken när Pralinhusets 54 lägenheter öppnades för intresseanmälan. Intresset för de nya bostäderna har varit något större än förväntat och avtalskrivning har skett i den takt som är typisk vid nyproduktion. Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till 121 mnkr, medan årets investeringar uppgår till 557,6 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.

- Under 2023 har AB Gavlegårdarna fortsatt att utvärdera möjligheterna till igångsättning av de 5 nybyggnationsprojekt som pausades under 2022. Utvärderingarna har emellertid återigen visat en alltför hög ekonomisk riskexponering och fokus har lagts på de pågående entreprenaderna på Godisfabriken och i Södra Hemlingby. Tidplanen för Södra Hemlingby har hållits men förseningar har tillkommit i entreprenaderna på Godisfabriken.

Förhandlingar kring projektens ekonomi startades upp under 2023 och fortsätter under 2024. Utflyttningen från hyresbostäderna på Fårbovägen/Harbovägen/Trädgårdsvägen i Valbo, som bolaget tog beslut på att riva 2021, har gått bättre än förväntat vilket gjort att de första aktiviteterna i att riva och bygga nya hus i området har kunnat tidigareläggas.

AB Gavlegårdarna har under året tagit de första stegen i att utforma en uppdaterad fastighetsstrategi för bolaget att stödja sig på i kommande beslut om nybyggnation, associationsformer, förvärv och avyttring.

Bolagets andel av hyresmarknaden i Gävle uppgår i dagsläget till cirka 50 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.

I juli 2023 förvärvade AB Gavlegårdarna två grupp- bostäder från Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) som under våren 2023 hamnade i stora ekonomiska problem. Förvärvet bidrog till att förstärka Gävle kommuns långsiktiga strategi kring ägande av den här typen av verksamhetslokaler. Grupp- bostäderna ligger i Hille och Bomhus.

Bolaget ska eftersträva att erbjuda alla sina hyres- gäster 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 ökad 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 boinflytandearbete 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 kommunkoncernen. Samverkan och samarbeten sker exempelvis inom kommunkoncernen med trygghetsboenden och förturshantering (Sektor Välfärd), utveckling av avfallshantering (Gästrik Återvinnare) och vid utveckling av mobilitetshubbar i Gävle (Gävle Parkeringservice 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. Bolaget deltar även i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ som är ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser i den allmännyttiga bostadsbranschen. AB Gavlegårdarna skrev nyligen också på Gävle Klimatavtal vilket innebär förpliktelser om samverkan och fortsatt arbete för ett klimatneutralt och konkurrenskraftigt Gävle. I kommunkoncernen sammanställs årligen ett miljöbokslut, där bolaget bidrar med redovisning av relevanta områden utifrån verksamheten.

Integrationen av klimat- och miljöfrågor i den operativa verksamheten är god och avspeglar sig bland annat i kravställning i upphandlingar av nyproduktion. Den satta kravbilden för exempelvis bostadshusen på Godisfabriken bedöms ge goda möjligheter för att nå visionen med området; En hållbar stadsdel. Utöver det så återfinns fokus på klimat och miljö i två av affärsplanens sju färdplaner, Ett grönare Gävle och Lätt att leva hållbart.

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. 88,3 procent av bolagets hyresgäster kan tänka sig att rekommendera AB Gavlegårdarna som hyresvärd för andra vilket är en ökning med 1,2% jämfört med 2022.

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

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

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

- AB Gavlegårdarnas affärsplan för 2023-2027 omfattar sju styrperspektiv som bedöms ge 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 utveckla bostadsbeståndet så att det bidrar till en väl fungerande bostadsförsörjning i hela kommunen.

- Totalt har 186 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden under 2023. 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.

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

- Avkastningen för året på bokfört eget kapital uppgår till 3,7 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

AB 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 4,5 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 (4,8) tillsammans med VDs dialog med ägaren/styrelsen (4,7). Förmågan till utveckling av organisationen och verksamheten får betyget 4,5 i utvärdering av VD. Frågan om tillräcklig tid läggs på att diskutera framtidsfrågor och strategi fick betyget 3,8 i undersökningen vilket är en nedgång från föregående år då resultatet var 4,3 vilket förklaras med att stora delar av styrelsen byttes ut vid årsskiftet 2022/2023. Resultaten från utvärderingen kommer att utgöra underlag för arbetet med ständiga förbättringar av styrelsearbetet i AB Gavlegårdarna.

STYRELSEARBETET

AB Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid elva tillfällen under år 2023. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 82 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, utöver Ordförande, 1e och 2e vice ordförande, av 6 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 AB Gavlegårdarnas 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. AB Gavlegårdarnas interna kontroll är utformad enligt COSO-modellen som sammanfattningsvis går ut på att inom ramarna för den definierade kontrollmiljön planera och genomföra relevanta och verkningfulla kontrollaktiviteter med ambitionen att reducera riskexponering. Effektiva processer för kommunikation och informationsspridning samt uppföljning är andra viktiga element i modellen.

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 AB Gavlegårdarnas interna kontroll har fungerat på avsett vis under år 2023. 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 affärsplanens sju färdplaner, med tillhörande målsättningar för de förflyttningar som behöver genomföras under affärsplaneperioden samt områdena omvärld, finansiell rapportering och efterlevnad av externa och interna regelverk har riskscenarion valts ut relaterade till risk för att inte nå mål eller för att inte ha full förmåga att bedriva en ändamålsenlig och effektiv verksamhet. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och där riskexponeringen har bedömts som väsentlig har åtgärder som syftar till att reducera riskexpo-

neringen 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 lekmanarevisorer för att granska AB Gavlegårdarna. Till auktoriserade revisorer har kommunfullmäktige utsett KPMG AB.

Ordförande i AB Gavlegårdarna har tillsammans med företagsledningen haft tre möten med valda revisorer. Vid dessa möten återrapporterar revisorerna noteringar från genomförda granskningar. Företagsledningen ges också tillfälle att stämma av väsentliga frågeställningar inför årsbokslutet.

ÄRENDEN SOM BOLAGEN ÖVERLÄMNAR TILL KOMMUNEN

AB Gavlegårdarna har under verksamhetsåret 2023 inte överlämnat något ärende till kommunfullmäktige för yttrande.