



**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
2023
AB Gavlegårdarna**

ÄGARFÖRHÅLLANDE

AB Gavlegårdarna är ett helägt dotterbolag till Gävle Stadshus AB, organisationsnummer 556507-1700, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Gävle kommun.

AB Gavlegårdarna äger till 100 procent två dotterbolag, Hille 2:144 Fastighets AB (organisationsnummer 559015-0735) och Storhagen Fastighets AB (organisationsnummer 559015-0800).

ÄGARDIREKTIV FÖR AB GAVLEGÅRDARNA

Ägaren har formulerat såväl ekonomiska som icke ekonomiska direktiv för bolaget. I Bolagsstyrningsrapporten på sidan 10 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 AB 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. AB 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.

Bolaget 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.

AB Gavlegårdarna har över hundra års erfarenhet från allmännyttan. Det gör bolaget väl förberett

att möta kunder och andra intressenters framtida behov.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅR 2023

Den mest dramatiska händelsen i AB Gavlegårdarna under år 2023 var branden i radhusen på Blåbärsvägen 2. Av okänd anledning uppstod en brand på utsidan av radhusen och gav upphov till ett mycket snabbt brandförlopp som tvingade räddningstjänst och polis att utrymma ytterligare 4 adresser. Inga personer kom till skada av branden men tolv lägenheter på Blåbärsvägen 2 totalförstördes och brandbekämpningen gav angränsande tolv lägenheter på Blåbärsvägen 4 så pass stora vattenskador att lägenheterna dömdes ut som obeboeliga fram till våren 2024.

AB Gavlegårdarnas agerande i samband med händelsen fungerade väl. I efterspelet till branden noteras särskilt omhändertagandet av drabbade hyresgäster. Elva av tolv hyresgäster på Blåbärsvägen 2 fick med hjälp av utvalda kontaktpersoner erbjudande om nya bostäder hos Gavlegårdarna. Samtliga tolv hyresgäster på Blåbärsvägen 4 erbjöds tillfälliga komplementboenden och sju valde att tacka ja.

När väl den akuta insatsen avslutades ställdes en del frågor från externt håll kring brandsäkerhet i radhus. AB Gavlegårdarna har ett omvittnat väl fungerande systematiskt brandskyddsarbete som under våren 2023 utvecklades vidare i ett samarbete med försäkringsbolaget (SKFAB) i vilket ett riskbedömningsverktyg användes för att inventera, bedöma och identifiera relevanta åtgärder för att höja brandsäkerheten i vissa hustyper. Arbetet kommer att fortsätta under 2024.

Under året har det ansträngda ekonomiska läget utmanat AB Gavlegårdarna där stora kostnadsökningar för reparationer på grund av en hög inflationstakt sticker ut. Vidare, i tertiäl 3, gav en ovanligt tidig vinter ytterligare kostnadsökningar. 10,2 centimeter snö föll redan i oktober och snömängden för november och december uppmättes till hela 114,5 centimeter vilket också kommer att innebära en tuff ekonomisk start på år 2024.

Den bostadssociala situationen i AB Gavlegårdarnas bestånd bedöms som stabil över året och utan väsentliga störningar i verksamheten. Bolaget har gjort insatser för att bibehålla tryggheten kring centrumläggningarna i stadsdelarna som annars riskerar att bli platser där allmänt störande beteende frodas tillsammans med drog- och narkotikahandel. Bland

undantagen från den i övrigt goda bostadssociala situationen sticker dock skjutningen inne på fritidsgården Treffen ut.

Den första juni flyttade de första hyresgästerna in i AB Gavlegårdarnas nybyggda hus med 132 lägenheter i Södra Hemlingby och i slutet av november öppnades intresseanmälan för 54 lägenheter i Pralinhuset (Godisfabriken). Intresset och uthyrningen av de nya lägenheterna har levt upp till och överträffat förväntningarna och under år 2024 fortsätter AB Gavlegårdarnas nya hus att fyllas på med förväntansfulla hyresgäster.

AB Gavlegårdarna förvärvade bolagen Hille 2:144 Fastighets AB och Storhagen Fastighets AB om 46 mnkr den 7 juli 2023 av Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) i Norden AB. Bolagen kommer i februari år 2024 att fusioneras in i sin helhet i moderbolaget AB Gavlegårdarna. LSS verksamheten som bedrivs i bolagens fastigheter kommer att fortsätta efter att AB Gavlegårdarna har fusionerat bolagen.

FINANSIELL UTVECKLING

Driftsöverskott

Rörelseresultatet uppgick till 132,2 mnkr (168,3). Resultat efter finansiella poster uppgick till 58,0 mnkr (128,7).

Nettoomsättningen för år 2023 uppgick till 1 241,4 mnkr (1 161,4). Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 32,1 mnkr (22,1). Av hyresintäkterna utgör bostadshyror 85,0 procent (85,0).

De samlade rörelsekostnaderna uppgick till 1 176,1 mnkr (1 082,7). Driftkostnader utgör 758,6 mnkr (692,3) och underhållskostnader 120,8 mnkr (144,6).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97,4 procent (98,1).

Finansnetto

Finansnettot blev 74,2 mnkr (39,6).

De finansiella intäkterna uppgick till 4,3 mnkr (0,6) och de finansiella kostnaderna uppgick till 78,5 mnkr (40,2). Skälet till att finansiella kostnaderna blev så mycket högre år 2023 jämfört med år 2022 beror primärt på en högre låneränta för året 2023 jämfört med året 2022. År 2023 var den genomsnittliga låneräntan för Gavlegårdarna 2,25 procent (1,23 procent) inkl. borgensavgift på 0,48 procent. Den räntebärande skulden ökade under år 2023 med 35 mnkr till totalt 3 446 mnkr (3 411).

FINANSIELL STÄLLNING

Fastighetsbestånd

AB Gavlegårdarna äger och förvaltar 14 236 bostadslägenheter (14 116), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 077 977 kvadratmeter (1 062 477). Antalet hyresobjekt, inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare, är 20 597 (20 407).

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 2024 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 13,0 mdr (11,3).

Investeringar

Budgeten för investeringar var i Kommunplanen för år 2023, 695 mnkr, utfallet för investeringarna under år 2023 blev 557,6 mnkr (644,2), en sänkning med 137 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, dels på tidsförskjutningar i betalningsplanerna för Godisfabriken ifrån år 2023 till år 2024. Netto investeringskostnaden blev endast 405,4 mnkr för år 2023 vilket beror på att nyproduktionen av vård- och omsorgsboendet Hemlingborg övertogs av det kommunala bolaget Gavlefastigheter AB i sin helhet och återbetalade AB Gavlegårdarna den investeringskostnad som bolaget hade fram till övertagandet (148 mnkr). Detta bidrog till att AB Gavlegårdarnas ökade nyupplåning under år 2023 var endast 35 mnkr.

Bostadsmarknaden i Sverige kämpar fortsatt med betydande utmaningar. Faktorer som stigande räntor, ökade byggnationskostnader, slopat investeringsstöd och nya regler om presumtionshyror har påverkat bostadsbyggandet negativt. Den höga räntan, och därmed finansieringskostnaderna, har skapat en ekonomisk osäkerhet inom byggbranschen som gör att AB Gavlegårdarna och merparten av övriga bostadsbolag fortsätter att skjuta på planerade nyinvesteringar framåt i tiden.

Under 2023 slutfördes nyproduktionen av bostäder i området Södra Hemlingby, totalt 132 lägenheter. Förutom standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder så är den enda större pågående nyproduktionen av bostäder förnärvarande i stadsdelen Brynäs (Godisfabriken). Totalt bygger Gavlegårdarna 115 lägenheter i detta område och inflyttning beräknas ske under år 2024.

Säkerheter, soliditet och likviditet

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I AB Gavlegårdarna sker identifiering och värdering av risker en gång om året. Risker identifierades inför år 2023 inom följande områden: Finansiell rapportering, Efterlevnad till interna och externa regelverk, Omvärld samt Färdplan- och förflyttningssupplemangrelaterade risker. Riskanalysen utgjorde grunden till bolagets internkontrollplan för år 2023.

Väsentliga risker relaterade till kostnadsökningar och ökning av räntekostnader samt byggkostnader i nyproduktion noterades tillsammans med risk för vakanser i beståndet. Även marknadssituationen värderades med förhållandevis hög riskexponering tillsammans med riskerna som uppkommer med ett alltför eftersatt underhåll.

Under år 2023 har ingen tydlig ökning av riskexponeringen noterats inom de kritiska områdena riskutvecklingen har varit den förväntade och de risker som värderats som väsentliga har hållits kvar på de bedömda nivåerna med valda interna kontroller.

En något reducerad riskexponering relaterad till elkostnader noteras för året och vidare har den förhållandevis höga riskexponeringen kring AB Gavlegårdarnas digitaliseringsprogram minskat i takt med de insatser som gjorts i förberedelserna för införande av en ny fastighetsdataplattförm.

Varje risk 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.

De av AB Gavlegårdarna identifierade mest väsentliga riskerna är inom följande områden:

Risk- eller Målområde: Sund ekonomi

Riskbeskrivning

- 1) Ökade räntekostnader.
- 2) Ökade taxebundna avgifter.
- 3) Höjda avkastningskrav.
- 4) Differens mellan nyproduktionskalkyl och utfall.
- 5) Otillräcklig ekonomiskt utrymme för ett välbevarande underhåll.
- 6) Förändrade förutsättningar för lokalmarknaden.
- 7) Skiljaktigheter i förhandling mellan Hyresgästföreningen och AB Gavlegårdarna.

Riskhantering

1) Marknadsräntornas utveckling och dess påverkan på ekonomin för AB Gavlegårdarna analyseras och rapporteras till företagsledning och styrelse månatligen. Riskexponeringen bedöms ha hållits på en hög men hanterbar nivå,

2) Utvecklingen av taxebundna kostnader och dess påverkan på ekonomin för AB Gavlegårdarna analyseras och rapporteras till företagsledning och styrelse månatligen. Riskexponeringen bedöms ha minskat på grund av ett lägre elpris än förväntat under år 2023.

3) Avkastningskravens utveckling och dess påverkan på AB Gavlegårdarna analyseras fortlöpande. Riskexponeringen bedöms ha hållits på en hög men acceptabel nivå.

4) Kalkylering sker fortsatt enligt etablerad metod och utgör en hörnsten i hyressättningen. Kalkylmall har uppdaterats vid behov under år 2023. Under året har också en styrgrupp etablerats som följer upp projekten månatligen.

5) Under år 2023 etablerades en underhållsorganisation för att utveckla och förbättra den nuvarande underhållsplanen.

6) Lokalkonjunktursituationen har successivt försämrats under år 2023 och månatliga uppföljningar görs för att bevaka eventuella ökade vakanser.

7) Förhandlingsförutsättningarna är utformade på ett tillförlitligt sätt baserat på den hyressättningsmodell som gemensamt arbetats fram av parterna som skall gälla från och med förhandlingen för 2023 års hyror. Modellen har dock endast marginellt förbättrat förhandlingsförutsättningarna och risken för skiljaktigheter i hyresförhandlingen ligger kvar på en hög nivå.

Risk- eller Målområde: Omvärldsrisker

Riskbeskrivning

1) Avtagande befolkningsökning till Gävle kommun.

2) Händelser och händelseförlopp som över tid är konjunkturpåverkande.

Riskhantering

1) Som en del av tidiga skeden inför beslut av nya potentiella byggprojekt så har uppföljning av bostadskön, vakansgrad och allmänt marknadsläge på hyresbostadsmarknaden samt kontroll av eventuella förändringar av befolkningsprognoser genomförts under året.

2) Fortlöpande behandling görs av information om läget i omvärlden och värdering av hur händelserna kan påverka AB Gavlegårdarna. Den sammanvägda bedömningen av väsentliga förändringar avseende bland annat byggmaterialpriser, kraftigt höjda energi- och elpriser, inflation och ett höjt ränteläge bedöms vara tillförlitligt och har beaktats i AB Gavlegårdarnas beslutsfattande under år 2023.

Risk- eller Målområde: Lätt att leva hållbart

Riskbeskrivning

1) Resurskrävande hantering av grovsopor i beståndet.

Riskhantering

1) Månadsvis uppföljning av kostnader och volymer för bortforsling av grovsopor har gjorts av avdelning Utemiljö under året.

Risk- eller Målområde: Digitalisering

Riskbeskrivning

1) Kompetensunderskott avseende att ta relevanta steg i AB Gavlegårdarnas digitaliseringsprogram.

2) Bristande projektriskhantering i digitaliseringsprogrammets projektportfölj.

Riskhantering

1) Externt tillhandahållen kompetens har tillförts under året.

2) Genom att fortlöpande uppföljning har genomförts under året så har projektrisken kunnat hanteras.

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 refinansieringsrisken. 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 lån bolaget har i samråd med internbanken på Gävle kommun.

En räntehöjning med 1 (en) procentenhets förändring ökar bolagets räntekostnader med 5 mnkr på helårsbasis. Räntan som bolaget betalar på sitt checkkreditkonto är per den sista december år 2023, 2,52 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.

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.

KÄNSLIGHETSANALYS

Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

Hyresnivå bostäder	1%	± 13 mnkr
Vakansgrad	1%	± 12 mnkr
Räntor	1%	± 5 mnkr
Drift- o underhållskostnad	1%	± 9 mnkr

UTSIKTER FÖR 2024

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 nybyggnationsprojekt. Situationen kommer att bevakas kontinuerligt med hjälp av juridisk expertis för att möta kontrakterade entreprenörer på ett professionellt sätt.