



HÅLLBARHET



**HÅLLBARHETSRAPPORT
2023
AB Gavlegårdarna**

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

Hållbarhet är en grundsten i AB Gavlegårdarnas verksamhet. Hållbarhetsfrågorna genomsyrar vision, affärsplan, affärsmodell och mål. Såväl hållbarhetsarbete som verksamhet har sin grund i lagkrav och ägardirektiv. AB Gavlegårdarna 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.

Det miljöstrategiska programmet säger att: "För att bli en klimatneutral kommun behöver konsumtions- och produktionsbaserade utsläpp av växthusgaser minska till mycket låga nivåer".

AB Gavlegårdarna har under år 2023 fortsatt många av de aktiviteter som tidigare påbörjats för att bidra till målen i Gävle kommuns miljöstrategiska program, bland annat:

- Minska el- och energiförbrukning
- Silver vid nyproduktion
- Undertecknat Gävle Klimatavtal
- Undersökt förutsättningarna för att starta intern återbruksmarknad under år 2024
- Förbättrat förutsättningarna för bättre utsortering av hushållsavfall tillsammans med Gästrike återvinnare
- Minskat användningen av plast i AB Gavlegårdarnas egen verksamhet
- Tagit bort hälsofarliga kemikalier som användes inom verksamheten
- Deltagit i kommunens nätverk och aktiviteter i Viable Cities och Gävle Innovation Hub
- Deltagit i kommunens arbete med hållbart resan-

de samt cirkulär ekonomi och återbruk

Energi

Under året har AB 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 framtida ny- och ombyggnationer. AB 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 AB Gavlegårdarna 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 2023 har AB Gavlegårdarna fortsatt med att injustera och trimma fastigheterna för att kunna styra värmen för samtliga lägenheter på medeltemperatur. Det har bidragit till att Gavlegårdarna minskat energiförbrukningen med 21 procent sedan startåret 2007 inom Allmännyttans klimatinitiativ. Dessutom har det varit ett stort fokus på att minska förbrukningen av fastighetsel på grund av extremt höga elpriser och har om man jämför år 2023 med år 2022 förbrukat cirka 1 000 000 kWh (1 GWh) mindre fastighetsel.

AB Gavlegårdarna har under året installerat åtta solcellsanläggningar fördelat på sex på Grafikergatan i Södra Hemlingby, en på Wilhelmina Skoghs gata och en på Vallongatan.

Vattenförbrukning

När det gäller vår vattenförbrukning har AB Gavlegårdarna inte några direkta mål i det Miljöstrategiska programmet men man jämför vår vattenförbrukning med andra allmännyttiga bostadsföretag ser man att AB Gavlegårdarnas förbrukning av både kall- och varmvatten är betydligt lägre generellt. Det går också att se att den ökande vattenanvändningen som uppstod under pandemin åren 2020-2022 nu är tillbaka på samma nivå som innan.

För att minska vårt uttag av dricksvatten använder AB Gavlegårdarna i största möjliga mån vatten från Gavleån för att vattna allmänna grönytor och rabatter.

Ny- och ombyggnation

För AB Gavlegårdarnas framtida nyproduktion har AB Gavlegårdarna haft ett stort fokus på hållbarhet utifrån tre perspektiv: ekonomisk hållbarhet, social hållbarhet och ekologisk hållbarhet.

Under år 2023 har AB Gavlegårdarna fortsatt med flera pågående ny- och ombyggnadsprojekt. I bostadsområdet Godisfabriken bygger Gavlegårdarna höghusen med träfasad och sedumtak med

solceller. På balkongerna planteras träd som ger ett grönskande intryck. Det automatiska bevattningssystemet gör det möjligt att samla och återanvända regnvattnet till växterna på tak och balkonger. Även i de hus som byggts i stadsdelen Södra Hemlingby är hållbarhetsperspektivet tydligt. De byggs bland annat de med en trästomme och fasader av skiffer. I området finns en cykelverkstad och ett växthus för de boende i området att nyttja. Gruppboendet i Södra Hemlingby som AB Gavlegårdarna bygger åt sektor Valfärd Gävle har även det en trästomme och solceller på taket.

I början av oktober 2021 drabbades AB Gavlegårdarna av en stor brand i ett höghus på Norra Fiskargatan 1 A i stadsdelen Öster. Alla boende blev tvungna att evakueras. Återställningsarbetet pågick under helåret 2022 och delar av år 2023. Från och med november 2023 kunde återigen hyresgäster flytta in i de 52 lägenheter som förstördes under branden.

Måndag 5 juni 2023 inträffade en brand i en radhuslänga på Blåbärsvägen i Sättra där huset brann ner till grunden och 12 lägenheter totalförstördes. För tillfället arbetar AB Gavlegårdarna med att se över möjligheterna att återuppbygga radhusen.

Transporter och hållbart resande

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

AB Gavlegårdarna har tagit flera initiativ för att minska utsläppet av CO₂ och bedömningen är att de egna transporterna numera är fossilfria. I fordonsparken finns 40 el-bilar, 34 biogas-bilar samt 17 servicebilar och 4 traktorer som använder HVO. Dessutom har vi 13 personalcyklar varav åtta är el-cyklar.

AB Gavlegårdarna är med i Vintercyklisten för säsongen 2023/2024. Kampanjen drivs av Gävle kommun tillsammans med Region Gävleborg och andra kommuner i regionen. Den riktar sig till företag som vill ge medarbetare chansen att cykla under vintern. Syftet är att förbättra deltagarnas hälsa och minska klimatpåverkan i Gävle. Deltagande medarbetare åtar sig att cykla till arbetet minst tre dagar i veckan och i kampanjen ingår bland annat vinterdäck och en reflexväst för att kunna cykla säkert och tryggt.

Som ett led för att minska klimatpåverkan från hyresgästernas transporter har AB Gavlegårdarna i

samarbete med de kommunala bolagen Gävle Parkeringservice AB, Gävle Energi AB och Gavlefastigheter AB under året uppfört två ladd kluster, ett i Andersbergs Centrum och ett i stadsdelen Sörby. Ladd klustren har sex ladd punkter vardera med möjlighet till fördubbling i takt med att behoven ökar. 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.

Utemiljö

AB Gavlegårdarna har sparat 2 484 m³ dricksvatten genom att bevattna med återvunnet regnvatten och vatten från Gavleån. AB Gavlegårdarna fortsätter att återvinna regnvatten med nya nedgrävda vattentankar. I arbetet med ogräsbekämpning av grusytor använder AB Gavlegårdarna ett miljövänligt skum. Under året har AB Gavlegårdarna anlagt cirka 6 000 m² ängsyta vilket gynnar den biologiska mångfalden. Det grus som används för att sanda med under vinterperioden samlas in och tvättas för att kunna använda det igen.

Avfall

Under året har AB 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 AB Gavlegårdarna har sett att mycket av textilerna i tvättstugorna hamnar bland restavfallet och därför är just tvättstugorna lämpliga att använda som insamlingsställen, bland annat på grund av att textilerna ofta blivit tvättade och därmed är det som skänks ofta helt och rent. För att kunna samla in så mycket som möjligt finns även ett kärl för textilier som inte är hela och som kan tas tillvara på annat sätt.

Textilier som är hela och rena hamnar hos en ny ägare och de trasiga textilerna hanteras och blir till något nytt.

En annan aspekt är att textilier väger en hel del. Det blir kostsamt för AB 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 tidigt våren år 2024 med målsättning att utöka konceptet till fler tvättstugor inom AB Gavlegårdarnas bestånd.

I strävan att hjälpa hyresgästerna att sortera har ett samarbete med Hyresgästföreningen initierats. I följande stadsdelar, Brynäs, Bomhus och Sättra har

AB Gavlegårdarna gått ut och på plats genomfört utbildningar och informerat om vikten av avfalls-sortering och beteendeförändring. Vid samtliga tillfällen har sorteringsguiden delats ut. För att fortsätta öka graden av avfallssortering kommer samarbetet utökas under år 2024.

Den metod som AB Gavlegårdarna praktiserade i samband med Nordostprojektet används nu på Vegagatan 12 på Brynäs för att öka avfallssorteringsgraden. Detta återvinningsrum används av boende på kringliggande adresser. Utifrån identifierade problem och beteenden togs en åtgärdslista fram bestående av personliga möten via dörrknackning där AB Gavlegårdarna delade ut ett kit för avfallssortering och en avfallssorteringsguide.

Erfarenheterna från dörrknackningen visade ett gott resultat då det följdes upp under och efter utförandet. Resultatet visar att en större förståelse skapas gällande kostnader för osorterat hushållsavfall och skapar motivation att göra rätt. Resultatet visar också att personliga möten skapar relationer och ambassadörer som tar ansvar och påverkar andra hyresgäster.

Ett stort behov har identifierats, både ekonomiskt och resursmässigt, att minska mängden grovsopsavfall som lämnas i och omkring våra fastigheter. Därför skapade AB Gavlegårdarna i början av år 2023 en tvärfunktionell gruppering för att försöka hitta olika lösningar med syfte att minska grovsopsavfallet i och omkring Gavlegårdarnas fastigheter och under år 2023 minskade grovsopsavfallet med cirka 50 ton.

Under året har AB Gavlegårdarna även gått med i Håll Sverige Rents nätverk Skräpfria kvarter. Syftet med nätverket är att samla bostadsföretag för att gemensamt komma åt problemet med nedskräpning samt bidra till tryggare och trivsammare bostadsområden. Medverkan resulterade i ett evenemang under World Cleanup Day och Hela Sverige plockar skräp. Olika tips på temat nedskräpning och återbruk kommunicerades i sociala medier och nyhetsbrev. AB Gavlegårdarna anordnade en eftermiddag av skräpplockning i stadsdelarna Andersberg och Brynäs.

Tillsammans med hyresgäster, Hyresgästföreningen, Träffpunkt för Seniorer, Gävle Södra Scouterna, Helges, Röda Korset och Håll Sverige Rent med flera, samlades det ihop 110 påsar skräp, vilket motsvarar 7080 kg. Engagemanget bidrog till att Gävle för fjärde året i rad vann årets bästa Håll

Sverige rent-kommun.

Motiveringen löd:

För målmedvetet arbete med att minska och förebygga nedskräpning genom ett brett och innovativt samarbete med bostadsbolag och föreningsliv, kontinuerligt underhåll i kommunens naturhamnar och gästbryggor för ett renare hav och för ännu ett nytt deltagarreord bland barn och ungdomar i skräpplockardagar.

SOCIAL HÅLLBARHET

Hyresgästundersökning

Sedan år 2004 har AB Gavlegårdarna årligen skickat ut en hyresgästundersökning där hyresgäster får möjlighet att lyfta sina åsikter kring sitt boende och den service AB Gavlegårdarna erbjuder. Att få ta del av hyresgästers åsikter är viktigt för att som bostadsbolag få en bild över nöjdheten samt kunna prioritera åtgärder och aktiviteter riktade mot specifika områden eller processer.

År 2023 skickades enkäten till omkring 6 000 hyresgäster och 65,2 procent valde att svara. Det är den högst uppnådda svarsfrekvensen någonsin sedan AB Gavlegårdarna började med att skicka ut hyresgästundersökningens. Det tyder på att hyresgästerna vill engagera sig och påverka sitt boende.

En viktig del av enkäten ger svar på AB Gavlegårdarnas sammanlagda serviceindex, som baseras på fyra delindex: "Ta kunden på allvar", "Trygghet", "Rent och snyggt" samt "Hjälp när det behövs". Noterbart är att över hela beståndet är det en positiv utveckling för samtliga index.

I en tid av ökad social oro i samhället känner sig AB Gavlegårdarnas hyresgäster tryggare än någonsin och resultatet för delindexet "Trygghet" är det högsta som uppmäts i undersökningen. Det höga resultatet beror bland annat på nöjdheten med belysningen i området samt kontakten med grannarna. Resultatet för båda dessa frågor är bland de högst uppmätta i branschen när de jämförs med andra bostadsbolag i samma storlek. De frågor som har ett lägre resultat är kopplade till källare, både gällande städning och den personliga tryggheten. AB Gavlegårdarnas resultat är i dessa frågor också låga jämfört med andra bostadsföretag i samma storlek.

För delindexet "Rent och snyggt" är det också en positiv utveckling. Frågorna i indexet "Rent och snyggt" där hyresgäster är som mest nöjda är

kopplat till källsortering och AB Gavlegårdarnas skötsel och städning av återvinningsrummen. Där är resultatet bland det högsta jämfört med andra lika stora bostadsföretag.

I 2023 års resultat så har det skett en stor ökning gällande "Ta kunden på allvar". Exempelvis anser 95 procent av hyresgästerna att bemötandet från AB Gavlegårdarnas personal är bra eller mycket bra. Då AB Gavlegårdarna ständigt arbetar för att det ska vara lätt att vara hyresgäst är det extra glädjande att majoriteten av hyresgästerna känner att de blir tagna på allvar.

Sett över hela beståndet har resultatet ökat i samtliga frågor. Det är därför av vikt att bryta ner resultatet på områdesnivå då det är där variationer kan identifieras. Detta arbete har inletts och kommer fortsätta under år 2024 för att förbättra nöjdheten i de områden som har ett lägre resultat.

Nyproduktion hyresrätter

Likt föregående år, fortsätter AB Gavlegårdarna att producera bostäder för Gävles tillväxt. Under år 2023 har produktion av 247 lägenheter skett.

I den nya stadsdelen Södra Hemlingby släpptes under året 132 lägenheter för uthyrning med inflyttning fördelat på tre etapper. På Godisfabriken kvarter 3, det hus som döpts till Pralinhuset, släpptes 54 lägenheter för uthyrning i december 2023. Det projekt som pågår är Godisfabriken kvarter 1, döpt till Godispalatset, där pågår produktion av 61 lägenheter.

Med anledning av de stora materialprishöjningarna som skedde under åren 2021-2022 tog AB Gavlegårdarna i maj 2022 ett beslut att pausa alla nya nyproduktioner. Det gör att även med en rimlighetsnivå så är det svårt att få projekten affärsmässigt lönsamma.

AB Gavlegårdarna valde dessutom att avbryta projektet "Ekorrbäret" i Sätra med 27 radhus när den upphandlade entreprenören skulle behöva justera upp sitt arvode med över 30 procent på grund av materialprishöjningarna.

I april 2023 deltog AB Gavlegårdarna i en byggdialog där offentliga aktörer som projekterar och bygger i Gävle presenterade sina kommande planer och projekt. Syftet var att konsulter, projektörer, bygg- och anläggningsföretag med flera, ska få en bild av vad som sker framåt.

Under 2023 skickade AB Gavlegårdarna, via en

e-postlänk, en filmpresentation av de aktuella byggprojekten under år 2023 till ett stort antal konsult- och entreprenadföretag inom bygg- och anläggningsbranschen.

Deltagare i sociala projekt

AB Gavlegårdarna har löpande under året bidragit till flertalet bosociala projekt i Gävle kommun. Genom samverkan med verksamheter och engagerade hyresgäster som är aktiva i bostadsområden/stadsdelar har cirka 30-talet olika samarbetsprojekt genomförts under år 2023. Syftet med de bosociala aktiviteterna är de ska leda till ett ökat inflytande, delaktighet och gemenskap för de boende i området och på så sätt även bidra till en förbättrad livsmiljö i stadsdelen.

De flesta av aktiviteterna som genomförs är riktade mot barn och unga i Gävle kommun och ska bidra till en meningsfull fritid i trygga sammanhang. En annan del i vårt bosociala arbete är att skapa engagemang för boinflytande kopplat till sitt boende, bostadsområde och stadsdel i frågor som berör utveckling av bostadsområdet eller stadsdelen och att genomföra familjedagar i stadsdelen för att bidra till bland annat en ökad grannkontakt och gemenskap.

Målsättningen för antal deltagare i sociala projekt för år 2023 var 7 500 och vid årets slut hade cirka 11 000 personer deltagit i de aktiviteter vi anordnade under år 2023. Några av de aktiviteter som genomfördes var fotbollsskola med möjlighet att fortsätta spela året runt, ledarskapsakademi, mobil fritidsgård, familjedagar inom stadsdelsnätverk, spontanidrott, fritidsklubb, riktade tjejkvällar och språkstöd. Aktiviteterna sker främst under skollov med prioritet på sammanhang som erbjuds året runt. Totalt har ett 30-tal samarbetsavtal tecknats under år 2023.

Bosocialt arbete

AB Gavlegårdarnas bosociala arbete handlar om att, tillsammans med andra funktioner i Gavlegårdarna, stärka bland annat upplevelsen av trygghet i stadsdelarna. En del av det bosociala arbetet är att strategiskt skapa och bibehålla nära samarbete utanför AB Gavlegårdarna 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 lägesbilden och kan prioritera 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. Den bosociala gruppen arbetar också för att skapa forum för hyresgästers inflytande och delaktighet.

Genom att arbeta förebyggande kan den bosociala gruppen identifiera risker och därmed göra direkta insatser. Det kan till exempel handla om sena eller uteblivna hyresbetalningar från unga. Det har lett till ett samarbete med Gävle kommuns gymnasieskolor där bosociala gruppen arrangerar en boskola för ungdomar i åldrarna 16-19 år.

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

MEDARBETARE

AB Gavlegårdarnas hållbarhetsarbete är en kollektiv ansträngning där våra medarbetare spelar en central roll. Genom att öka medvetenheten, engagemanget och delaktigheten arbetar vi tillsammans för att uppnå framsteg inom miljöansvar, socialt ansvar och ekonomiskt ansvar.

Arbetsmiljö och hälsa

Målet med vårt arbetsmiljöarbete är att skapa en säker och trygg arbetsplats som främjar hälsa och välbefinnande. Det gemensamma aktivitetsbaserade kontoret är en plats där alla medarbetare möts, gläds, löser problem och utvecklar arbetsätten.

AB Gavlegårdarna genomför en årlig medarbetarundersökning, Great Place to Work, och för fjärde året i rad certifierade just som ett "great place to work". På den enskilda frågan "Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats" håller 83 procent med vilket, med god marginal, är över gränsen på 70 procent som krävs för att bli certifierade som ett "great place to work".

AB Gavlegårdarna som arbetsgivare sätter fokus på hela människan och värdet av god hälsa och balans under hela arbetslivet. Möjlighet till motion och återhämtning ges genom friskvårdstimme och friskvårdspeng. I olika tider av livet behövs fler semesterdagar och då är växling av semesterdagstillägget en möjlighet till det.

En aktiv personalförening arrangerar ett antal aktiviteter spridda under året, bland annat gruppträning i AB Gavlegårdarnas gym, biobesök, skidresa med mera. Det vill säga både fysisk motion och sociala

aktiviteter för den mentala hälsan som ger arbetsglädje och en vi-känsla.

Sjukfrånvaron på AB Gavlegårdarna ligger på 3,88 procent ackumulerat för år 2023. En nivå som har hållit i sig de senaste tre åren samt att det är på samma nivå som innan pandemin.

Medarbetarinvolvering och delaktighet

År 2023 var det första året för den nya affärsplanen innehållandes sju färdplaner och därtill ett antal förflyttningsuppdrag i syfte att undersöka nya möjligheter, utveckla och förbättra verksamheten och detta i tvärfunktionella grupper. Alla medarbetare inbjöds att anmäla sitt intresse för att delta i uppdragen och bidra till verksamhetsförbättringar. Hela 70 medarbetare var involverade och redan under hösten 2023 formades nya uppdrag för 2024 där medarbetarna har möjlighet att engagera sig.

Utöver samverkansmöten och arbetsplatsträffar anordnas en gång i månaden gemensamma frukostmöten för all personal för att informera om verksamhetens olika utvecklingsinitiativ och resultat. Även nya medarbetare presenteras och hälsas välkomna av alla kollegor på dessa stormöten.

Våra värderingar, hjärta och hjärna, vägleder oss i våra möten med hyresgäster såväl som kollegor oavsett likheter och skillnader. Likabehandling är inkluderad som en självklar del i det dagliga arbetet.

Kompetensutveckling/-försörjning

Möjligheter till lärande och utveckling har stor betydelse för att alla medarbetare ska kunna förbättra sina färdigheter och stärka sig i sin yrkesroll. Under året har ett antal fastighetsanknutna utbildningar genomförts men även andra av mer allmän karaktär exempelvis hyresjuridik, psykisk ohälsa, brandsäkerhet och HLR.

En större satsning på fastighetsskötarna har påbörjats avseende validering av yrkeskunskaper enligt FAVAL (Fastighetsbranschens Valideringssystem). Detta för att kartlägga och kvalitetssäkra reell kompetens i rollen. Satsningen gagnar såväl AB Gavlegårdarna som en attraktiv arbetsgivare men även den enskilde medarbetaren utifrån anställningsbarhet på arbetsmarknaden.

En annan typ av internt lärande är att alla medarbetare ska "prova annans jobb" en eller två halvdagar per år. Det innebär att en medarbetare skuggar/följer en kollega i sitt jobb. Syftet är att lära mer om verksamheten och öka förståelsen för olika ansvarsområden.

Varje år erbjuds ett 60-tal ungdomar i åldrarna 16-18 år sommarjobb. Att sommarjobba på AB Gavlegårdarna är populärt och resulterar i runt 400 ansökningar varje sommar. Det arbete som sommarjobbarna utför handlar om att hålla rent och snyggt på gårdar och grönområden.

För att få sommarjobb hos AB Gavlegårdarna krävs att den sökandes föräldrar bor hos AB Gavlegårdarna. Företaget har sett det som mycket positivt att ungdomarna ser och lär sig att vårda samt förbättra utemiljön, dvs den livsmiljö som finns mellan husen. Sommarjobben är också ett givande sätt att etablera AB Gavlegårdarna som potentiell arbetsgivare då fastighetsbranschen, liksom många branscher, kommer ha behov av ny kompetens framöver. Inom fastighetsförvaltning och fastighetservice tas även praktikanter och lärlingar in som ett led i kompetensförsörjningen.

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 AB Gavlegårdarna 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 2023 till cirka 110, vilket är en tydlig minskning från föregående år (ca 177). Under de senaste tre åren har AB 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 59 övergångsavtal till vanliga hyresavtal. Det finns dock ökande utmaningar kring hyresgästernas skötsamhet gällande störningar och hyresbetalningar, som en följd av att fler kontrakt skrivs över.

Bostadsmarknaden

Gävles befolkningsmängd avstannade under år

2023. Bostäder efterfrågas emellertid fortsättningsvis men samtidigt märks en minskad efterfrågan i delar av beståndet och bedömningen är att bostadsmarknaden är komplex för tillfället. Bedömningen är att bostadsmarknaden i sin helhet rör sig mer och mer mot en balans mellan tillgång och efterfrågan. För AB Gavlegårdarnas del så noteras ett tydligt överskott på studentbostadsmarknaden medan det råder ett underskott av bostäder för äldre och för ungdomar som söker sin första bostad.

Utvecklingen på studentbostadsmarknaden har syns i flera andra studentstäder och beror på flera faktorer. Mest framträdande är ökningen av studenter som väljer att studier på distans samtidigt som det allmänna ekonomiska läget gör att fler studenter väljer att bo kvar i det hem som de växt upp i under studietiden. Under året påbörjades en omställning av studentbostäder i bostadsområdet Sätra. I en första fas ska cirka 50 studentbostäder ställas om och det arbetet bedöms avslutas i början av år 2024. En större utredning av studentbostads-situationen i Sätra kommer att genomföras under år 2024.

Det är positivt 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 förhållandevis låg men stigande. Intäktssidan har gått bättre än prognostiserat, en bidragande faktor har varit intäkter från den avgiftsbelagda boende- och besöksparkeringen.

Under våren startade uthyrningen av de nya bostäderna i Södra Hemlingby. 132 lägenheter har sedan lagts ut för uthyrning i etapper med möjliga inflyttningsdatum från och med 1 juni och sedan under resten av året och i december hade avtal skrivits för 95 lägenheter. I slutet av året påbörjades också uthyrningen av de första 54 lägenheterna på Godisfabriken i huset som fått namnet Pralinhuset. Ett stort antal intresseanmälningar registrerades för bostäderna och innan året var slut hade 18 avtal skrivits med förhållandevis goda utsikter för att få AB Gavlegårdarnas första bostäder i Gävle nyaste stadsdel uthyrda under våren 2024.

Kösystem och uthyrning

Grunden i AB Gavlegårdarnas kösystem bygger på rättvisa och likabehandling. Bostadsmarknaden ska vara öppen, lätt att förstå och tillgänglig för alla. Samtidigt är det upp till AB Gavlegårdarna att

bestämma hur uthyrningen av bostäder ska gå till, hur processen ska se ut samt vilka krav som ska ställas på hyresgästen.

Under året justerade AB Gavlegårdarna sin uthyrningspolicy för studentbostadssökande. Vår bostadskö för studenter är numera även öppen för studenter som studerar på vuxenutbildningen och folkhögskola till skillnad mot förut när endast studerande vid Högskolan i Gävle var berättigade studentbostad med AB Gavlegårdarna som hyresvärd.

På försommaren drabbades AB Gavlegårdarna av en storbrand i Sättra. Tolv hyresgäster förlorade sina hem i branden och ytterligare tolv hyresgäster tvingades flytta från sina bostäder i väntan på renovering. Samtliga hyresgäster erbjöds personlig hjälp med att dels hitta andra alternativ till bostad i AB Gavlegårdarnas bestånd, dels med en komplementboendelösning för den tid som renoveringen pågick. Insatserna för att hjälpa de drabbade hyresgästerna var framgångsrika och mycket uppskattade.

RISKER MOT MÅLEN

Med utgångspunkt tagen i AB Gavlegårdarnas affärsplan för perioden 2023-2027, med tillhörande sju färdplaner 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 upprätthålla en ändamålsenlig och effektiv verksamhet samt nå övergripande mål. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och där riskexponeringen har bedömts som väsentlig har interna kontroller 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. AB Gavlegårdarnas riskhanteringsprocess uppfyller krav på ledningssystem enligt ISO 9001/14 001 samt de grundläggande principerna i COSO-modellen.