



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2024 AB Gavlegårdarna

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

AB Gavlegårdarna, 556487-5937, lämnar härmed rapport för hur bolagsstyrningen bedrivits under året 2024.

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 2024
- 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 822 kr och 3095 kr per m² och år. 40 procent av lägenheterna har en hyra som understiger 6 500 kr per månad.

Bolagets verksamhet fortsätter att utvecklas. Gavlegårdarnas affärsplan för åren 2023-2027 bedöms vara etablerad i verksamheten och ytterligare 13 förflyttningsuppdrag har under året bidragit till utveckling 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
- Fler levande stadsdelar

Årets hyresgästundersökning besvarades av mer än 7 000 hyresgäster och gav kvitton på att arbetet med att förstärka upplevelsen av Gavlegårdarna som en ansvarstagande och professionell hyresvärd är framgångsrikt.

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, fortsatt vilket resulterade i ett uppdaterat boinflytandevalt avtal gällande från 1 januari 2025.

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 och upplåtelseformer.

- Totalt har 115 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden under år 2024 då flerbostadshusen i Gävles nya stadsdel Godisfabriken stod klara för inflyttning. Uthyrningen av hyresrätterna i Pralinhuset och Godispalatset präglades av ett stort antal intresseanmälningar och förhållandevis snabbt fylldes husen med förväntansfulla hyresgäster. Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till 144,3 mnkr, medan årets investeringar uppgår till 214 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.

- AB Gavlegårdarna har under året utformat en uppdaterad fastighetsstrategi vilken kommer att vara vägledande i kommande beslut om nybyggnation, associationsformer, förvärv och avyttring.

De första aktiviteterna i att riva och bygga nya hus på Fårbovägen/Harbovägen/Trädgårdsvägen i Valbo har gått som planerat och de höga ambitionerna avseende återbruk som varit gällande i projektet har kunnat mötas.

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 för att möjliggöra boende för grupper med särskilda behov på bostadsmarknaden.

-Tillgänglighetsperspektivet är väsentligt i all ny- och ombyggnation. I planeringen av kommande nyproduktion eftersträvas tillgänglighet för alla boendekategorier. Under år 2024 utfördes förflyttningsuppdraget Omställning Tallåsvägen vilket har varit det första steget i utvecklingen av ett konceptboende i Stigslund där äldre och yngre generationer ska få möjlighet att dela och berika varandras boende- och livsmiljöer.

Bolaget ska eftersträva att erbjuda alla sina hyresgäster 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 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 Gavlegårdarna valt ut delmål i gällande kommunplan där bolaget ser att det kan ge bidrag till övergripande måluppfyllelse. Mer direkt samverkan och samarbete sker exempelvis med kommunkoncernen avseende trygghetsboenden och förturshantering (Sektor Valfärd).

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 har även skrivit under 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 den satta kravbilden för bostadshusen på Godisfabriken som 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. 85,7 procent av bolagets hyresgäster kan tänka sig att rekommendera AB Gavlegårdarna som hyresvärd för andra och 86,4 procent av de som svarade på hyresgästundersökningen upplever sin boendemiljö som attraktiv.

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 åren 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 115 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden under år 2024. Situationen på bostadsmarknaden i Gävle kommun och de ekonomiska förutsättningarna för nybyggnation bevakas 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 nådde inte upp till 3,5 procent efter att erforderliga värdejusteringar genomförts. Avkastning på bokfört eget kapital uppgick till 2,4 procent.

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

Gavlegårdarnas styrelse har via enkät, i likhet med tidigare år, genomfört en utvärdering av styrelsens och VD:s 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 4,6 på en 5-gradig skala. Samma betyg (4,6) lämnar styrelsen avseende VD:s arbete. I årets enkät lämnas högst betyg (4,9) på frågeställningen om styrelsearbetet präglas av respekt och om alla får komma till tals. Näst högst betyg (4,8) fick styrelsens samarbete med VD. Förmågan till utveckling av verksamheten fick betyget 4,6 i utvärderingen av VD:s arbete. Samma höga betyg gavs till frågan om styrelsematerialets kvalitet och kvantitet.

Frågan om tillräcklig tid läggs på att diskutera framtidsfrågor och strategi fick betyget 3,8 i föregående års undersökning, men fick i årets undersökning betyget 4,1. Uppgången bedöms vara ett naturligt resultat av att just strategiska frågor tagit en större plats på styrelseagendan under år 2024. Fortsatta utbildningsinsatser för styrelseledamöter kommer att arrangeras för att ytterligare förstärka styrelsens kollektiva kompetens.

Resultaten från utvärderingen kommer att utgöra underlag för arbetet med ständiga förbättringar av styrelsearbetet i AB Gavlegårdarna som bland annat kommer att innehålla fortsatta utbildningsinsatser för styrelseledamöter.

STYRELSEARBETET

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid nio tillfällen under år 2024.

Den genomsnittliga närvaron uppgår till 81 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 bolagets 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. Bolagets interna kontroll är utformad enligt COSO-modellen som sammanfattningsvis går ut på att inom ramarna för den definierade kontrollmiljön planera och genomföra relevanta och verkningsfulla 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 bolagets interna kontroll har fungerat på avsett vis under år 2024. 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 bolagets affärsplan för perioden åren 2023-2027, med tillhörande sju färdplaner samt områdena ändamålsenlig och effektiv verksamhet, efterlevnad av externa och interna regelverk, tillförlitlig rapportering och omvärld, har riskscenarion valts ut relaterade till situationer och händelseförlopp som kan påverka bolagets möjligheter att nå övergripande mål. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och interna kontroller har utformats i syfte att reducera riskexponeringen. 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. Riskresponsåtgärdernas effekt och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

KOMMUNIKATION MED REVISORER OCH LEKMANNAREVISORER

Kommunfullmäktige i Gävle har utsett lekmannarevisorer för att granska bolaget. Till auktoriserade revisorer har kommunfullmäktige utsett KPMG AB.

Utöver den grundläggande årliga granskningen av AB Gavlegårdarna genomfördes även särskild granskning av AB Gavlegårdarnas dataskyddsarbete under år 2024.

Kommunikationen med kommunrevisionen och exter-

na revisorer har under år 2024 fungerat väl med tydlighet kring granskningsinsatser som berört AB Gavlegårdarna, vilka har aviserats med god framförhållning.

Ordförande i bolaget har tillsammans med bolagsledningen haft två möten med valda revisorer. Vid dessa möten har noteringar från genomförda granskningar återkopplats till bolaget.

Bolagsledningen har vid dessa möten givits möjlighet att stämma av väsentliga frågeställningar inför årsbokslutet.

ÄRENDEN SOM BOLAGEN ÖVERLÄMNAR TILL KOMMUNEN

Bolaget har under verksamhetsåret 2024 inte överlämnat något ärende till kommunfullmäktige för yttrande.