



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024 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.

ÄGARDIREKTIV FÖR AB GAVLEGÅRDARNA

Ägaren har formulerat såväl ekonomiska som icke ekonomiska direktiv för bolaget. I Bolagsstyrmingsrapporten 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 2024

Hyresförhandlingen för 2024 års hyror blev försenad och slutfördes i början av året efter medling i hyresmarknadskommitten och med en besvärlig hantering av retroaktivitet som följd. Utfallet i förhandlingen landade på 5,3 procent. Ett arbete med hyresgästföreningen genomfördes under året med ambitionen att få till en hyressättningsprocess, som på ett bättre sätt beaktar bolagets underhållsbehov som fortsatt är en utmaning. För att inte falla för långt efter i underhållet

av bolagets boendemiljöer begärdes ett sänkt krav på bolagets resultat för år 2024, vilket beviljades av kommunfullmäktige i mars.

Affärsplanearbetet har under året resulterat i ytterligare förflyttningar som bedömts nödvändiga för att nå målbilderna i bolagets färdplaner. Etablering av hyresgästombud, utvecklad plan för ett konceptboende i Stigslund och en mer säljande uthyrning är några exempel på förflyttningar som skett under år 2024.

Att våra hyresgäster trivs i våra bostäder och känner förtroende för det vi levererar är helt avgörande för hur vi står oss i konkurrensen på en hyresmarknad där vår marknadsandel är 50%. Årets hyresgästundersökning besvarades av mer än 7000 hyresgäster och gav kvitton på att arbetet med att förstärka upplevelsen av Gavlegårdarna som en ansvarstagande och professionell hyresvärd är framgångsrikt.

Intresset för att bo i Gävles nyaste stadsdel Godisfabriken, visade sig vara mycket stort. Uthyrningen av hyresrätterna i Pralinhuset och Godispalatset präglades av ett stort antal intresseanmälningar och husen fylldes snabbt med förväntansfulla hyresgäster.

Nybyggnationen av Gavlegårdarnas bostadshus på Godisfabriken har emellertid varit komplext. Projektet har genomförts under en period av många osäkerheter som på olika sätt utmanat både beställare och entreprenör. Diskussion och förhandlingar med entreprenör förväntas fortgå under år 2025.

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 har den 6 februari 2024 fusionerats 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 110,8 mnkr (132,2). Resultat efter finansiella poster uppgick till 18,2 mnkr (58,0).

Nettoomsättningen för år 2024 uppgick till 1 349,4 mnkr (1 241,4). Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 42,2 mnkr (32,1). Av hyresintäkterna utgör bostadshyror 83,0 procent (85,0).

De samlade rörelsekostnaderna uppgick till 1 271,6 mnkr (1 176,1). Driftkostnader utgör 760,8 mnkr (762,9) och underhållskostnader 144,3 mnkr (120,8).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 96,9 procent (97,4).

Finansnetto

Finansnettot blev 92,6 mnkr (74,2).

De finansiella intäkterna uppgick till 0,9 mnkr (4,3) och de finansiella kostnaderna uppgick till 93,5 mnkr (78,5). Skälet till att finansiella kostnaderna blev så mycket högre år 2024 jämfört med år 2023 beror primärt på en högre låneränta för året 2024 jämfört med året 2023. År 2024 var den genomsnittliga låneräntan för Gavlegårdarna 2,65 procent (2,25 procent) inkl. borgensavgift på 0,48 procent. Den räntebärande skulden minskade under år 2024 med 113 mnkr till totalt 3 333 mnkr (3 446).

FINANSIELL STÄLLNING

Fastighets bestånd

AB Gavlegårdarna äger och förvaltar 14 359 bostadslägenheter (14 236), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 085 191 kvadratmeter (1 077 977). Antalet hyresobjekt, inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare, är 20 728 (20 597).

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 13,5 mdr (13,0).

Investeringar

Budgeten för investeringar var i Kommunplanen för år 2024, 409 rnnkr, utfallet för investeringarna under år 2024 blev 214,1 rnnkr (557,6), en sänkning med 194,9 mnkr jämfört med budget. De främsta skälen till det lägre utfallet för investeringar i kommersiella fastigheter beror dels på att ombyggnationen av Gavlegårdarnas gamla HK fastighet på Hemsta har senarelagts ifrån år 2024 till år 2025, dels på att slutförhandlingen med Skanska avseende kostnaden för nyproduktionen av bostadshusen vid Godisfabriken har försenats och beräknas bli klart först år 2025, samt att stamrepareringar i Sättra har senarelagts på grund av överklaganden.

Skälen att investeringsutfallet blev lägre för Kommunala verksamhetslokaler beror dels på att det planerade gruppboendet i södra Hemlingby inte blir av, i stället

planeras nu ett gruppboende i Hille, dels på att nyproduktionen av Boende Samsjuklighet i Bomhus och Barn och ungdomsboende i Sättra skjuts till år 2025.

Under år 2024 slutfördes nyproduktionen av bostäder i området Godisfabriken, totalt 115 lägenheter.

All Säkerheter, soliditet och likviditet

All skuldsättning sker via kommunens valutakoncernkonto och därmed finns det inga lån som är upptagna med säkerheter som grund. Bolagets synliga soliditet uppgick till 39,1 procent (39,1). De likvida medlen uppgick till 0,2 rnnkr (0,2).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I AB Gavlegårdarna sker identifiering och värdering av risker en gång om året (i december). Risker identifierades inför år 2024 inom riskområdena; Ändamålsenlig och effektiv verksamhet, Efterlevnad av externa och interna regelverk, Tillförlitlig rapportering internt och externt, Omvärldsrisker samt områden som har målbilder knutna till sig i bolagets affärsplan;

- Lätt att vara hyresgäst
- Ett grönnare Gävle
- Lätt att leva hållbart
- Ett tryggare Gävle
- Lätt att få en bostad
- Nya sätt att bo
- Fler levande stadsdelar
- Sund ekonomi
- Attraktiv arbetsgivare
- Digitalisering
- Omställningsbar organisation.

Riskanalysen utgjorde grunden till bolagets internkontrollplan för år 2024.

Sammanlagt värderades 68 risker inför år 2024. Väsentliga risker identifierades relaterade till Lokalmarknadssituationen, Kontinuitetsstörning (IT, Bredband, Telefoni), Räntekostnader, Taxebundna avgifter, Nyproduktionskalkylering, Värdebevarande underhåll, Hyresförhandling, Kompetensutveckling och Organisation och processorientering.

Under året noteras minskad riskexponering inom de flesta delar där risken värderades som hög i början av året med undantag för lokalmarknadssituationen och taxebundna kostnader där riskexponeringen fortsatt är hög. Riskexponeringen kopplad till ökade vakanskostnader inom området Marknad och Uthyrning i beståndet bedöms ha ökat.

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. Differens mellan nyproduktionskalkyl och utfall.
4. Otillräcklig ekonomiskt utrymme för ett välbevarande underhåll.
5. 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. Risknivån har sänkts något under 2024 som en effekt av Riksbankens sänkning av styrräntan.
2. Utvecklingen av taxebundna kostnader och dess påverkan på ekonomin för AB Gavlegårdarna analyseras och rapporteras till företagsledning och styrelse månatligen. Riskexponeringen bedöms fortsatt hög på grund av aviserade årliga ökningar av vattentaxor med 15 procent per år.
3. Kalkylering sker fortsatt enligt etablerad metod och utgör en hörnsten i hyressättningen. Månadsvis sker uppföljning av ekonomin i projekt som ingår i projektportföljen och rapporteras till styrgruppen för Projektutveckling.
4. Under år 2024 tillfördes mer medel (efter beslut av kommunfullmäktige) till underhållsåtgärder. Denna ökning av underhållsmedel bedöms ha givit förväntat resultat på underhållssituationen.
5. En översyn av hyresförhandlingsprocessen har under år 2024 genomförts tillsammans med Hyresgästföreningen. Ambitionerna med översynen bedöms ha uppnåtts avseende förbättringar i hyresförhandlingsprocessen vilket bör leda till att en hyresöverenskommelse kan uppnås inom en beslutad tidsram.

Risk- eller Målområde:

Omvärldsrisker

Riskbeskrivning

1. Förändrade förutsättningar för lokalmarknaden.

2. Risk för kontinuitetsstörningar inom IT, bredband och telefoni.

Riskhantering

1. Lokalmarknadssituationen har successivt försämrats under år 2024 och månatliga uppföljningar görs för att bevaka eventuella ökade vakanser.
2. Scenariobaserad kontinuitetsövningar har genomförts och brister som påvisats har åtgärdats.

Risk- eller Målområde:

Attraktiv arbetsgivare

Riskbeskrivning

Kompetensutveckling ges inte i tillräcklig grad för att utveckla medarbetarna.

Riskhantering

Under år 2024 har ett projekt initierats som skall dels undersöka och analysera olika sätt att driva kompetensutveckling, dels rekommendera ett förslag som bolaget skall följa över en längre tidshorisont för att utveckla sina medarbetare.

Risk- eller Målområde:

Omställningsbar organisation

Riskbeskrivning

Brist inom bolaget att kunna visualisera processer.

Riskhantering

Projekt har initierats att under år 2025 kunna i ett systemstöd göra processvisualisering.

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.

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 ränteböjning med 1 (en) procentenhets förändring ökar bolagets räntekostnader med 6 mnkr på helårsbasis. Snitträntan som bolaget betalar på sitt checkkreditkonto är under år 2024 är 2,65 procent.
3. I finanspolicyn anges kriterier för motparter bolaget ingår finansiella avtal med. För att begränsa riskerna utförs kreditkontroll av kundernas finansiella ställning. Hyresfordringar förskotts faktureras.
4. Strukturerade processer och god intern kontroll säkerställer korrekthet i den finansiella rapporteringen.

på plats, men komplexiteten i projekten är utmanande och justeringar i tidplaner har behövt göras. Arbetet med utbytet bedöms emellertid bli färdigt i tid.

Utvecklingen i AB Gavlegårdarna ska gå hand-i-hand med affärsplanearbetet i vilket stor vikt läggs vid de förflyttningsuppdrag som väljs ut för genomförande vid den årliga färdplaneringen.

KÄNSLIGHETSANALYS

Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

Hyresnivå bostäder	1%	± 14 mnkr
Vakansgrad	1%	± 13 mnkr
Räntor	1%	± 6 mnkr
Drift- o underhållskostnad	1%	± 10 mnkr

UTSIKTER FÖR 2025

Vid en utblick på bostadsmarknaden i allmänhet och hyresbostadsmarknaden i synnerhet kan det konstateras att marknaden visar på ett visst överskott på hyresbostäder i Gävle för tillfället. AB Gavlegårdarna har i jämförelse med privata hyresvärdar ännu inte drabbats så hårt av marknadsnedgången men vakansläget har förvärrats under år 2024. Omställningar som skett för att möta vakansläget för studentbostäder har framgångsrikt lyckats identifiera åtgärder som kommer att realiseras under år 2025 med en förväntad positiv påverkan på vakansläget som resultat.

AB Gavlegårdarna har över tid svårt att få kostnads-kompensation vid årliga hyresförhandlingar, vilket gör att insatser för att hitta alternativa intäktsmöjligheter parallellt med insatser för effektivisering och produktivitetshöjningar behövs.

AB Gavlegårdarna förväntar sig avsevärt högre taxebundna kostnader under de närmaste åren. Uppföljning och kontroll av den finansiella stabiliteten i bolaget kommer att prioriteras.

Gavlegårdarnas kanske största utmaning för kommande år är att hålla takten i digitaliseringen. Flertalet projekt kopplade till digitalisering är uppstartade och många aktiviteter är planerade för år 2025. Främst handlar det om utbytet av fastighetsdatasystem vilket behöver vara gjort senast 2025-12-31 när nuvarande fastighetsdatasystem når slutet av sin livscykel. Projektorganisationer, inklusive styrgrupper med relevant representation är