



HÅLLBARHETSRAPPORT 2024 AB Gavlegårdarna

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

Hållbarhet är en grundsten i Gavlegårdarnas verksamhet. Hållbarhetsfrågorna genomsyrar vision, affärsplan, affärsmodell och mål. 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 det 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 2024 fortsatt många av de aktiviteter som tidigare påbörjats för att bidra till målen i Gävle kommuns miljöstrategiska program, bland annat:

1. Minska el- och energiförbrukning
2. Bygger enligt kriterierna för Miljöbyggnad Silver vid nyproduktion
3. Fortsatt arbete inom Gävle Klimatavtal
4. Utbildning och förberedelser för kommande krav på hållbarhetsrapportering enligt CSRD.
5. Utbildat personalen i Gävle kommuns Agenda 2030-utbildning
6. Förberett för att starta intern återbruksmarknad under år 2025
7. Förbättrat förutsättningarna för bättre utsortering av hushållsavfall tillsammans med Gästrike Återvinare
8. Minskat användningen av plast i AB Gavlegårdarnas egen verksamhet
9. Tagit bort hälsofarliga kemikalier som användes inom verksamheten
10. Deltagit i kommunens nätverk och aktiviteter i Viable Cities och Gävle Innovation Hub

11. Deltagit i kommunens arbete med hållbart resande samt cirkulär ekonomi och återbruk

Energi

Under året har Gavlegårdarna arbetat aktivt med energibesparande åtgärder som följer målen i det miljöstrategiska programmet för kommunens bolag. Arbetet har bland annat innefattat att energieffektivitet 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 bolaget arbetar aktivt för att ständigt ta nya kliv framåt. Bland annat används fjärrvärme och el som är 100 procent förnybar.

Under 2024 har AB Gavlegårdarna fortsatt att injustera och trimma fastigheterna för att kunna styra värmen för samtliga lägenheter på medeltemperatur. Det har bidragit till att Gavlegårdarna har minskat energiförbrukningen med 22 procent sedan startåret 2007 inom Allmännyttans klimatinitiativ.

Gavlegårdarna har också under året gjort en EKL Energikartläggning (stora företag) för åren 2020 - 2024. Sammantaget har Gavlegårdarna minskat sin energianvändning under denna period enligt följande:

El	3 200 000 kWh
Värme	9 800 000 kWh

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.

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

Under hösten 2024 har bolaget tagit fram en fastighetsstrategi som är beslutad i ledningsgrupp och styrelse. I strategin behandlas bl a avsnitt som innebär att vi ska verka för att minska vårt klimatavtryck. Klimatavtryck är ett centralt begrepp i vår nyproduktion av bostäder och påverkar alla aspekter av byggprocessen. Särskilt viktigt är att prioritera energiförbrukning, miljövänliga materialval, hållbara transporter, återbruk, delningsekonomi och smarta teknologier för att vi ska nå klimatneutralitet på sikt. Miljöbyggnad Silver eller motsvarande är lägsta nivå vid nyproduktion.

Under år 2024 har AB Gavlegårdarna fortsatt med flera pågående ny- och ombyggnadsprojekt. I bostadsområdet Godisfabriken bygger Gavlegårdarna höghus 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 har byggts bland annat 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.

AB Gavlegårdarna har tagit beslut om att riva nio flerbostadshus i området Markheden i stadsdelen Valbo. Anledningen är att husen är tekniskt uttjänta samt att betongen är sk blåbetong med radonproblematik som följd. I och med att beslutet om rivning togs så togs sedermera även ett beslut att starta ett förflyttningsuppdrag som handlar om Återbruk av byggmaterial. Uppdraget har fortlöpt under 2024 med mycket lyckat resultat. En stor mängd byggmaterial och installationer har kunnat återbrukats i bolagets övriga fastighetsbestånd.

I och med att bolaget inte har behov av vissa material så initierades ett samarbete med en extern aktör vilka även dom kunnat återbruka en avsevärd mängd installations- och byggmaterial. AB Gavlegårdarna har haft kontinuerlig uppföljning av återbrukat material via verktyget CCBUILD. Projektet har rönt stort intresse i byggbranschen vilket lett till ett stort antal studiebesök.

Projektet har även fått uppmärksamhet i media (både tidningar och SVT).

Transporter och hållbart resande

Att miljöanpassa resor och transporter är ett av målen i såväl 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 41 el-bilar, 34 biogas-bilar samt 17 servicebilar och 4 hjullastare som använder HVO. Dessutom har vi 13 personalcyklar varav åtta är el-cyklar.

AB Gavlegårdarna har under året deltagit i Vintercyklisten. 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 Gavlegårdarna i samarbete med de kommunala bolagen Gävle Parkeringsservice AB, Gävle Energi AB och Gavlefastigheter AB 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 3 582 m³ dricksvatten genom att bevattna med återvunnet regnvatten och vatten från Gävleån. 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 ca 4 400 m² ängsyta vilket gynnar den biologiska mångfalden. Det har även planterats 31 stycken träd. Det grus som används för att sanda med under vinterperioden samlas in och tvättas för att kunna användas igen.

Avfall

I syfte att hjälpa hyresgästerna att sortera har ett samarbete med Hyresgästföreningen initierats. I följande stadsdelar, Brynäs, Bomhus och Sättra har Gavlegårdarna gått ut och på plats genomfört utbildningar och informerat om vikten av avfallssortering och beteendeförändring. Vid samtliga tillfällen har sorteringsguiden delats ut.

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 2024 minskade grovsopsavfallet med cirka 40 ton. AB Gavlegårdarna har under 2024 startat ett samarbete med Free-trailer med fyra släpvagnar som de boende kan låna gratis för att köra sina grovsopor till Gästrike återvinnare.

AB Gavlegårdarna är med i Håll Sverige Rents nätverk Skräpfria kvarter. Syftet med nätverket är att samla bostadsföretag för att gemensamt komma åt problemet med nedskräpning, minska mängden avfall, samt bidra till tryggare och trivsammare bostadsområden. Inför

Håll Sverige Rents nationella skräpplockardag den 21 september arrangerade AB Gavlegårdarna flera evenemang. Olika tips på temat nedskräpning och återbruk kommunicerades i sociala medier och nyhetsbrev. Tillsammans med hyresgäster och Hyresgästföreningen med flera anordnades skräpplockning i stadsdelarna Bomhus, Sättra och Brynäs. Omkring 60 personer deltog och samlade ihop över 90 påsar skräp.

SOCIAL HÅLLBARHET

Hyresgästundersökning

Sedan år 2004 har AB Gavlegårdarna varje år 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.

I årets hyresgästundersökning har vi förändrat både urvalet och sättet att distribuera enkäten. Vi har tidigare skickat postala enkäter till hälften av beståndet, i år har vi gått över till att skicka ut enkäterna digitalt till samtliga kontraktssinnehavare som har angett en e-postadress.

Det fanns även en möjlighet att få en postal enkät för de som vi ville ha det. Vi har nästan dubbelt så många svarande i år jämfört med förra årets toppnotering men procentuellt något lägre. Andelen svarande i årets undersökning är dock bland den bästa resultaten historiskt. Det tyder på att hyresgästerna vill engagera sig och påverka sitt boende. Med det förändrade urvalet ökar antalet svarande vilket över tid borgar för ett mer robust resultat och som bidrar till att öka våra insikter om hyresgästernas upplevelser av sin bostad, sitt bostadsområde och om oss som hyresvärd.

En bärande del i enkäten är det sammanlagda serviceindexet, som baseras på fyra delindex: "Ta kunden på allvar", "Trygghet", "Rent och snyggt" samt "Hjälp när det behövs". I detta index har AB Gavlegårdarna en positiv trend över tid och där årets resultat är högt även om utfallet ligger strax under förra årets toppnotering. I en tid av social oro i samhället visar resultatet i undersökningen att AB Gavlegårdarnas hyresgäster är trygga. Resultatet för delindexet "Trygghet" har över tid en positiv trend och årets utfall är ett av de högsta utfallen någonsin sedan mätningen startade. Det höga resultatet och den positiva trenden över tid 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.

Då Gavlegårdarna målmedvetet arbetar för att det ska vara lätt att vara hyresgäst är utfallet i delindexet "Ta kunden på allvar" en indikation på att vi är på rätt väg. Exempelvis anser drygt 94 procent av hyresgästerna att bemötandet från Gavlegårdarnas personal är bra eller mycket bra. En ytterligare indikation på det är utfallet för delindexet "Hjälp när det behövs" där resultatet i 2024 års hyresgästundersökning fortsatt ligger på en hög nivå.

För att AB Gavlegårdarna fortsatt ska vara ett självklart alternativ för de gävlebor som söker en hyresrätt är det avgörande att hyresgästerna trivs i sitt kvarter/bostadsområde. Indexet "Attraktivitet" som mäter på frågor kopplat till trivsel och om man talar väl om sitt kvarter/bostadsområde är en viktig indikator för att följa upp detta. Där har resultatet ökat ytterligare i jämförelse med tidigare år och utfallet ligger bland de högst uppmätta resultaten i branschen.

Sett över hela beståndet är resultatet i 2024 års hyresgästundersökning gott och ligger i linje med förra årets utfall, även om variationer finns mellan de olika bostadsområdena. För att identifiera vilka åtgärder som bör prioriteras är det viktigt att bryta ner resultatet på områdesnivå, eftersom det är där variationer blir tydliga. Detta arbete har inletts och kommer att fortsätta under år 2025 för att förbättra nöjdheten i de områden som har ett lägre resultat.

Nyproduktion hyresrätter

Likt föregående år, fortsätter Gavlegårdarna att producera bostäder för Gävles tillväxt. Under år 2024 har produktionen av 61 lägenheter på Godisfabriken färdigställts. Det färdigställda huset heter Godispalatset. Samtliga lägenheter är uthyrda. I övrigt så pågår planering för att bygga ett antal Gruppboenden vilka beställts av Gävle kommun, Sektor Valfärd.

Gävle kommuns befolkning växer inte längre som den gjort under de senaste tio åren vilket gör att vår nyproduktionstakt kommer gå ner betydligt kommande år.

Deltagare i sociala projekt

AB Gavlegårdarna har under året bidragit till flertalet bosociala projekt i Gävle kommun. Genom samverkan med verksamheter och engagerade hyresgäster som är aktiva i bostadsområden och stadsdelar har ungefär 30-tal samarbetsprojekt genomförts under år 2024. De bosociala aktiviteterna syftar till att öka delaktighet, gemenskap, trygghet och genom detta bidra till en förbättrad livsmiljö för Gavlegårdarnas hyresgäster. Majoriteten av samarbetsprojekten är riktade mot barn och unga i kommunen och ska bidra till en meningsfull fritid i trygga sammanhang.

En annan del i vårt bosociala arbete är att möjliggöra för ökat engagemang kopplat till boinflytande i sitt boende, bostadsområde och stadsdel. Boinflytande hand-

lar om frågor som berör utveckling av bostadsområdet eller stadsdelen. Exempelvis arrangeras familjedagar genom Stadsdelsnätverken som bland annat syftar till en ökad grannkontakt och gemenskap i sitt närområde. Under år 2024 har delar ur den bosociala gruppen tillsammans med Hyresgästföreningen tagit fram underlag för ett nytt boinflytande avtal som kommer ligga till grund för fortsatt arbete inom detta område.

Målsättningen för antal deltagare i samarbetsprojekt år 2024 var 7 500 och vid årets slut hade cirka 19 212 personer deltagit i bosociala aktiviteter. Några av de aktiviteter som genomförts är utökade öppettider under skollov i samarbete med Fritidsgårdar, ledarskapsakademi för barn och unga, fotbollsskola med möjlighet att fortsätta spela året runt, mobil fritidsgård, familjedagar inom stadsdelsnätverk, spontanidrott, fritidsklubb, riktade tjejkvällar och språkstöd. Aktiviteterna sker främst under kvällar, helger och skollov med prioritet på sammanhang som erbjuds året runt.

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. 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 arbetssätten. AB Gavlegårdarna genomför en årlig medarbetarundersökning, Great Place to Work, och för femte året i rad certifierade just som ett "great place to work". På den enskilda frågan "Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats" håller hela 95 procent med vilket, med god marginal, är över gränsen på 70 procent som krävs för att bli certifierade som ett "great place to work" samt att det dessutom är hela 12 procentenheter högre än år 2023.

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 hälсотimmar och friskvårdsbidrag. 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 företagets gym, skidresa, föreläsning, bowling och mat mm. 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 3,66 procent ackumulerat för år 2024. Tidiga insatser såsom omtankessamtal vid ökad frånvaro, stödjer hälsoarbetet och håller sjukfrånvaron på en relativt låg nivå.

Medarbetarinvolvering och delaktighet

Gavlegårdarna strävar efter att ha ett arbetsklimat där medarbetarna känner sig respekterade, hörda och där var och en kan och vill bidra och göra skillnad både i små och stora frågor. Stor vikt läggs på introduktionen av nyanställda för att skapa trygghet och tillit och gör att den nyanställda snabbt kan förstå bolagets kultur, värderingar och arbetsmetoder.

Nuvarande affärsplan bygger på att varje år tillsätta ett antal förflyttningsuppdrag som syftar till att undersöka nya möjligheter, utveckla och förbättra verksamheten. Under år 2024 var det ca 70 medarbetare som visade intresse för att delta i tvärfunktionella grupper och som på detta sätt bidrog till verksamhetsförbättringar. 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, brandsäkerhet och HLR. En större satsning på fastighetsskötarna har pågått under året 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. Satsningen har också givit ett ökat samarbete mellan förvaltning och fastighetsservice då kunskapsutbyte och lärtillfällen har genomförts gemensamt.

Sommaren 2024 erbjöds ett 50-tal ungdomar i åldrarna 16-18 år sommarjobb. Att sommarjobba på AB Gavlegårdarna är populärt och resulterar i cirka 500 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 fastighetsservice tas även praktikanter och lärlingar in som ett led i kompetensförsörjningen.

Ett av förflyttningsuppdragen år 2024 har varit att sätta fokus på just kompetensutveckling för att säkerställa att bolaget kan fortsätta att utvecklas i rätt riktning och fortsatt kan vara en attraktiv arbetsgivare.

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

Bosocialt arbete

Allmännyttan har en viktig uppgift i att tillhandahålla bostäder och skapa möjligheter för människor att ha ett bra och fungerande boende. I normalfallet är hyresgästerna direkta kunder till bolaget. I vissa fall har hyres-

gäster svårigheter att ta hand om sin lägenhet, att relatera till sina grannar eller att betala sin hyra. När denna typ av problem uppstår sker ett omfattande arbete med att försöka reda ut och ställa till rätta. Det arbetet sker i nära samverkan med kommunens socialtjänst, så som boendestöd eller hemtjänst samt i samverkan med psykiatri och försörjningsstöd. I dagsläget är det drygt tre heltidstjänster som finns inom detta arbete. I de fall en kund inte trots detta arbete inte kan få ett eller inte får behålla ett hyresavtal finns en möjlighet att få bostad via kommunens socialnämnd. Dessa lägenheter upplåts i tre olika former, övergångslägenheter, korttidsövergångslägenheter och jourlägenheter.

Antalet sociala avtal uppgick den 1 november 2024 till 73 vilket är en fortsatt kraftig minskning av antalet avtal, främst gällande övergångsavtal. Socialnämnden har under ett antal år drivit ett arbete med att så många som möjligt ska få ta över sitt avtal som ett eget förstahandsavtal vilket i grunden är positivt. Bolaget kan dock konstatera, med viss förvåning, att socialnämnden i stort sett helt upphört med att bevilja nya övergångsavtal detta trots att det inte i övrigt skett några förändringar som kan förklara ett kraftigt minskat behov av sådana avtal. Här kan bolaget se en risk att detta arbete bidrar till en ökad hemlöshet.

Bostadsmarknaden

Befolkningsökningen har planat ut i Gävle kommun och i takt med att människor fortsatt har det tufft ekonomiskt så utmanas den bostadsmarknad som under en längre tid har uppvisat ett underskott på bostäder och en mycket låg vakansgrad i hyresbostads- och bostadsrättsbeståndet. I AB Gavlegårdarna har den vikande bostadsmarknaden visat sig i ett större antal vakanta hyreslägenheter än vad som varit fallet under många år.

Särskilt utbrett har vakansläget på studentbostäder varit och under år 2024 har en omfattande genomlysning av studentbostadsbeståndet utförts som bland annat resulterat i omställningar till reguljära hyresrätter och planerade omställningar från studentbostäder till servicebostäder och ungdomsbostäder.

Samtidigt tillförde bolaget 115 lägenheter till hyresbostadsbeståndet i och med att AB Gavlegårdarnas första hus på området Godisfabriken blev färdigställda. Inflyttning i Pralinhuset startade 1 mars 2024 för att sedan följas av inflyttning i Godispalatset som startades 1 oktober 2024. Vid årets var samtliga lägenheter uthyrda i de nyproducerade husen.

I uthyingsstatistiken så har den minskning av antalet intresseanmälningar per bostad som varit väldigt tydlig de senaste åren planat ut under år 2024 och vakansgraden till trots så har intäktssidan påverkats positivt som ett resultat av den framgångsrika nyproduktionsuthyrningen.

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 Gavlegårdarna sina uthyrningsregler för att undvika utestängning av bostadssökande som aktivt söker bostad. Från att det tidigare varit möjligt att säga "nej tack" till tre erbjudanden om hyreslägenhet finns nu möjlighet att avböja fem erbjudanden innan bostadssökande hindras från att anmäla intresse för en hyresbostad. Uthyrningsreglerna har även reviderats för att möjliggöra en högre uthyminingsgrad av fordonsplatser där vakanserna ökat.

Förändringen innebar att hyresgäster numera kan hyra fordonsplats utanför det område där de är bosatta men får då betala moms på hyresavgiften.

RISKER MOT MÅLEN

Med utgångspunkt tagen i bolagets affärsplan för perioden 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. Bolagets riskhanteringsprocess uppfyller krav på ledningssystem enligt ISO 9001/14 001 samt de grundläggande principerna i COSO-modellen.