



GAVLEGÅRDARNA



# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

2024

AB Gavlegårdarna

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

AB Gavlegårdarna, 556487-5937, lämnar härmed rapport för hur bolagsstyrningen bedrivits under året 2025.

## 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, del för del, AB Gavlegårdarnas rapportering av hur ägardirektivets syftesbeskrivningar har efterlevts i bolagsstyrningen.

AB Gavlegårdarna bedömer sig vara en viktig och integrerad del i Gävle kommunkoncern och arbetar för att, tillsammans med övriga koncernen, uppfylla de långsiktiga mål, program och strategier som kommunfullmäktige fastslagit. Bolaget har säkerställt att bidrag givits till att de fem kommunövergripande målen kan uppnås. Vidare har de tre strategiska programmen för ett socialt hållbart Gävle, en klimatneutral och miljömässigt hållbar kommun samt ett rikt och konkurrenskraftigt näringsliv beaktats i de egna målsättningarna och ambitionerna som de är beskrivna i affärsplan och verksamhetsplan för bolaget.

AB Gavlegårdarna har anslutit sig till kommunkoncernens ambitioner att vara ett föredöme som arbetsgivare och har följt kommunkoncernens exempel genom att erbjuda personer med funktionsnedsättning praktik och arbete. Bolagets ambition är att från nuvarande en procent nå målet att två procent av medarbetarna i bolaget tillhör denna grupp.

AB Gavlegårdarna har under år 2025 förstärkt möjligheterna till medinflytande för hyresgästerna i angelägenheter som berör boendet. Dels via ett uppdaterat boinflytandeavtal, dels genom ett förflyttningssuppdrag som syftar till att undersöka former för boinflytande som går vidare och utöver det boinflytandeavtal som avtalats med Hyresgästföreningen. Förutsättningar för gemenskap och grannsamverkan har givits genom bolagets samarbetsavtal med det lokala, stadsdelsnära föreningslivet. Medverkan i det brottsförebyggande arbetet har upprätthållits med det nära samarbetet med

polis och socialtjänst samt deltagande i det lokala BOB-råd (Barn och unga i Organiserad Brottslighet) som syftar till att förebygga rekrytering av barn och unga till organiserad brottslighet.

AB Gavlegårdarnas förvaltningsorganisation omorganiserades under år 2025 till att omfatta två affärsområden med två förvaltningsområden vardera med resurser tillsatta för boende- och fastighetsförvaltning. Omorganisationen bedöms ha givit ett förväntat resultat avseende förvaltningskvalitet.

Lågkonjunktur, fortsatt förhållandevis höga byggpriser och en svag demografisk utveckling har gjort att AB Gavlegårdarna dragit ner på ambitionerna för nybyggnation. Där ändå nybyggnation planeras övervägs alternativa upplåtelseformer, särskilt i stadsdelar där hyresrätten dominerar. I övrigt kan det konstateras att beslut om nybyggnation, underhåll, förvärv, byten eller försäljning tas med affärsrättsliga principer tagna i beaktande. Under år 2025 har bolaget implementerat en riktlinje som säkerställer att ekonomiska, ekologiska och sociala överväganden sker inför samtliga investeringar som överskrider 10 mkr.

AB Gavlegårdarna erbjuder av allt att döma attraktiva lägenheter som tillgodoser boendes och bostadssökandes olika krav och förväntningar beträffande standard, storlek, utformning och service. Den årliga hyresgästundersökningen besvarades av cirka 7 300 hyresgäster och från undersökningens resultat går att utläsa att inte mindre än 87 procent av de som svarade kan tänka sig att rekommendera Gavlegårdarna som hyresvärd och 86,7 procent upplever sitt boende som attraktivt. Det kan konstateras att bolaget förvaltar och utvecklar ett fastighetsbestånd som ger ett brett utbud av lägenheter avseende lägen och hyresnivåer.

AB Gavlegårdarna har ett verksamhetsledningssystem som är ISO9001/14 001-certifierat. Ett ej förhandlingsbart krav för certifiering handlar om ständig förbättring av den certifierade verksamheten vilket kräver aktivt arbete med att driva frågor om miljö, klimat och socialt ansvarstagande. Det förväntas av bolaget att förvaltning och utveckling av bostäder sker parallellt med minskad miljöpåverkan och klimatneutralitet. Ett förflyttningssuppdrag under år 2025 har undersökt frågan om cirkulär bostadsutveckling.

AB Gavlegårdarna ser sig själva som ett kraftfullt verktyg när det gäller bostadsförsörjning i Gävle kommun. I samråd och genom samverkansavtal söks lösningar som tillgodoser det samlade intresset i bostadssociala frågor som rör bostadsförsörjning i allmänhet och för svaga grupper på bostadsmarknaden i synnerhet.

AB Gavlegårdarnas resultat efter finansiella poster för år 2025 uppgår till 155,5 mnkr exklusive eventuella värdejusteringar vilket överträffar ägardirektivets krav på ekonomiskt resultat.

Detsamma gäller för bolagets soliditet som uppgår till 40,9 procent för år 2025 vilket överträffar ägardirektivets krav på 38–40 procent. Avkastning på totalt kapital uppgår till 3,2 procent för år 2025 vilket också hamnar inom det spann som satts som krav i ägardirektivet.

Utdelning till moderbolaget för vidarebefordran till Gävle kommun uppgår till 16 mnkr vilket ska användas till bostadssociala åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar.

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.

Sammanfattningsvis lämnas goda omdömen kring styrelsens och VD arbete 4,6 respektive 4,5 på den femgradiga skalan vilket är på samma nivå som vid tidigare utvärderingar.

Frågorna om arbetet i styrelsen präglas av förtroende och respekt, om arbetet sker för bolagets bästa samt styrelsens samarbete med VD får högst betyg i undersökningen 4,8, 4,7 respektive 4,7.

I utvärderingen av VD:s prestation lämnas högst betyg på frågorna om företagets anseende upprätthålls och styrelsematerialets kvalitet/kvantitet 4,6 respektive 4,5.

Frågorna om måluppfyllelse, samarbete med styrelse/ägare och verksamhetens utveckling får också höga betyg i utvärderingen (4,4, 4,3 och 4,3 i betyg).

Styrelsen upplever vidare att tillräckligt med tid ges för att diskutera strategi och framtid i styrelsen 4,2 i betyg.

Positiv utveckling noteras slutligen i frågan om styrelsens upplevda kompetens kring bolagets frågor från 3,8, 2024 till 4,1, 2025.

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

AB Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid sju tillfällen under år 2025. 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, 1:e och 2:e vice ordförande, av sex 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 verkningfulla 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 har resulterat i några mindre avvikelser som korrigerats med åtgärder. Ledningsgruppen har i övrigt funnit att bolagets interna kontroll har fungerat på avsett vis under år 2025. 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 risksce-  
nario har bedömts utifrån sannolikhet och conse-  
kvens 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 han-  
tering 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 lekman-  
revisorer för att granska bolaget. Till auktoriserade  
revisorer har kommunfullmäktige utsett KPMG/  
Azets.

Utöver den grundläggande årliga granskningen  
av AB Gavlegårdarna genomfördes även särskild  
granskning av AB Gavlegårdarnas informationssä-  
kerhetsarbete under år 2025.

Kommunikationen med kommunrevisionen och ex-  
terna revisorer har under år 2025 fungerat väl med  
tydlighet kring granskningsinsatser som berört AB  
Gavlegårdarna vilka har aviserats med god fram-  
förhållning.

Ordförande i bolaget har tillsammans med bo-  
lagsledningen haft två möten med valda revisorer.  
Vid dessa möten har noteringar från genomförda  
granskningar återkopplats till bolaget. Bolagsled-  
ningen har vid dessa möten givits möjlighet att  
stämna av väsentliga frågeställningar inför års-  
bokslutet.

## **Ärenden som bolagen överlämnar till kommunen**

Bolaget har under verksamhetsåret 2025 inte  
överlämnat något ärende till kommunfullmäktige  
för yttrande.