



GAVLEGÅRDARNA



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2025

AB Gavlegårdarna

Ägarförhållande

AB Gavlegårdarna är ett helägt dotterbolag till Gävle Stadshus AB, organisationsnummer 556507-1700, som ägs till 100 procent av Gävle kommun.

Ägardirektiv för AB Gavlegårdarna

Ägaren har formulerat såväl ekonomiska som icke ekonomiska direktiv för bolaget. I bolags-styrningsrapporten redovisas syftesbeskrivningen i nämnda ägardirektiv samt bolagets egen bedömning av efterlevnaden.

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 hyresgästen 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 hemma - 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 vilket gör bolaget väl förberett att möta hyresgäster och andra intressenters framtida behov.

Väsentliga händelser under år 2025

Hyresförhandlingen för 2026 års hyror slutfördes enligt plan och gav ett utfall med en hyreshöjning på 4,4 procent. Hyresförhandlingen utfördes med en lokal tillämpning av den så kallade trepartsöverenskommelsen med utgångspunkt tagen i

förutsättningarna för hyreshöjning för bolagets hyresgäster och vad Gavlegårdarna kan åstadkomma med den ökade intäkten som hyreshöjningen innebär.

Som ett led i förverkligandet av ambitionerna och målen i Gavlegårdarnas affärsplan genomfördes en omorganisation av förvaltningsenheten i bolaget under tertiäl 1, 2025. Förvaltningsenheten är numera organiserad i två affärsområden med resurser allokerade för boende- och fastighetsförvaltning i fyra förvaltningsområden.

Det övergripande uppdraget för förvaltningen är att säkerställa effektivitet i förvaltningsarbetet samt tydliggöra behov av fastighetsutveckling, bostadsutveckling och marknadsutveckling i respektive affärsområde.

Glädjande nog så vände läget avseende vakanta uthyrningsbara lägenheter i Gavlegårdarnas bestånd nedåt under året. När både organisatoriska och processrelaterade insatser hade givit verkan kunde det konstateras att antalet vakanta uthyrningsbara lägenheter mer än halverats vid årsslutet.

Gavlegårdarna driver sedan ett par år tillbaka ett digitaliseringsprogram som dels syftar till att ersätta fastighetsdatasystemet Xpand som nått slutet av sin livscykel och dels för att driva bolagets digitaliseringsresa. Under 2025, togs två viktiga steg i denna digitaliseringsresa med en uppdatering av Mina sidor på Gavlegårdarnas webbplats samt ett byte av system för vår kundreskontra.

I Gavlegårdarnas affärsplanearbete så arbetades det vidare i förflyttningsuppdrag som för 2025 har handlat om:

- Förstärkt boinflytande
- Tydliggörande av hållbarhetskrav i upphandlingar
- Cirkularitet i bostadsbyggande
- Inflyttningsprocess med hyresgästen i centrum
- Utmaningar med bostadskösystemet
- Tillgängliggörande av odlingsplatser för hyresgäster

Uppdragen har följt sina respektive planer under året och förväntas bidra till uppfyllelse av affärsplanens målsättningar och ambitioner under 2026.

Avslutningsvis bör det uppmärksammas att Gavlegårdarnas verksamhet har fungerat mycket väl under året. Hyresgästundersökningen för året visade på ett förbättrat resultat i merparten av de service- och produktindex som mäts i undersökningen. Medarbetarundersökningen visar att nio av tio medarbetare i Gavlegårdarna tycker att arbetsplat-

sen sammantaget är mycket bra. Det ekonomiska resultatet når målen i ägardirektivet.

Gavlegårdarna ser med tillförsikt fram mot ett framgångsrikt 2026.

Finansiell utveckling

Driftsöverskott

Rörelseresultatet uppgick till 193,0 mnkr (110,8). Resultat efter finansiella poster uppgick till 108,8 mnkr (18,2). Den främsta förklaringen till att rörelseresultatet blev betydligt högre 2025 jämfört med 2024 är ökade hyresintäkter och lägre vakanskostnader. Resultatet för 2024 påverkades dessutom negativt av större värdejusteringar av fastigheter.

Nettoomsättningen för år 2025 uppgick till 1 425,3 mnkr (1 349,4). Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 31,0 mnkr (42,2). Av hyresintäkterna utgör bostadshyror 80,5 procent (83,0).

De samlade rörelsekostnaderna uppgick till 1 243,2 mnkr (1 271,6). Driftkostnader utgör 787,8 mnkr (760,8) och underhållskostnader 179,1 mnkr (144,3).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97,8 procent (96,9).

Finansnetto

Finansnettot blev 84,2 mnkr (92,6). De finansiella intäkterna uppgick till 4,4 mnkr (0,9) och de finansiella kostnaderna uppgick till 88,6 mnkr (93,5). Skälet till att de finansiella intäkterna blev så mycket högre år 2025 jämfört med år 2024 beror på en försäljningsintäkt av en andel i bostadsrättsföreningen Gävlehus nr 33 (Norrtull 22:2).

År 2025 var den genomsnittliga låneräntan för Gavlegårdarna 2,78 procent (2,65 procent) inkl. borgensavgift på 0,52 procent. Den räntebärande skulden minskade under år 2025 med 131 mnkr till totalt 3 202 mnkr (3 333).

Finansiell ställning

Fastighetsbestånd

Gavlegårdarna äger och förvaltar 14 322 bostadslägenheter (14 359), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Skälet till att antal lägenheter har minskat under år 2025 jämfört med år 2024 beror att under året så har bolaget ställt om mindre studentlägenheter i stadsdelen Sätra till större ordinarie lägenheter. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 078 617 m² (1 085 191). Antalet hyresobjekt, inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare, är 20 590 (20 728).

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 2026 som år ett. 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 14,4 mdr (13,5).

Investeringar

Budgeten för investeringar var i Kommunplanen för år 2025, 426,9 mnkr, utfallet för investeringarna under år 2025 blev 288,6 mnkr (214,1), en sänkning med 138,3 mnkr jämfört med budget.

De främsta skälen till det lägre utfallet för investeringar i kommersiella fastigheter beror dels på att ombyggnationen av Gavlegårdarnas före detta huvudkontor i Hemsta skjuts från 2025 till 2026 och att stamreoveringar i Sätra har senarelagts på grund av överklaganden.

Skälen att investeringsutfallet blev lägre för kommunala verksamhetslokaler jämfört med budget beror dels på att den planerade nybyggnationen av barn och ungdomsboendet Skogsviolen skjuts fram från 2025 till 2026, dels att nyproduktionen av en gruppboende i Hille skjuts fram från 2025 till 2026 på grund av behovet att göra om upphandlingen då anbuden var för dyra.

Soliditet och likviditet

All skuldsättning sker via kommunens koncernvalutakonto och därmed finns det inga lån som är upptagna med säkerheter som grund. Bolagets synliga soliditet uppgick till 40,9 procent (39,8). De likvida medlen uppgick till 0,7 mnkr (0,4).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I Gavlegårdarna sker identifiering och värdering av risker en gång om året. Risker identifierades inför år 2025 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 grönare Gävle
- Lätt att leva hållbart
- Ett tryggare Gävle
- Lätt att få en bostad
- Nya sätt att bo
- Fler levande stadsdelar
- Sund ekonom
- Attraktiv arbetsgivare
- Digitalisering och omställningsbar organisation

Riskanalysen utgjorde grunden till bolagets internkontrollplan för år 2025.

Sammanlagt värderades 69 risker inför år 2025. Väsentliga risker identifierades relaterade till:

- **Uthyrningsprocessen**
Riskhanteringen för att få ner riskerna kring uthyrning har varit särskilt framgångsrika under 2025 tillsammans med insatserna för att minska riskexponeringen relaterad till värdebevarande underhåll och hyresförhandling.
- **System och Processförvaltning**
Förändringarna i systemkatalogen ger fortsatt utmaningar i system- och process-förvaltning. Strukturer är på väg att byggas upp men bedöms inte påverka riskexponeringen förrän under 2026.
- **Hyresbostadsmarknaden**
Riskhanteringen för att få ner riskerna kring hyresbostadsmarknaden har varit särskilt framgångsrikt under 2025.
- **Lokalhyresmarknaden**
Lokalmarknadssituationen är och bedöms fortsätta vara svår även under 2026.
- **Kontinuitet (IT, Bredband och telefoni)**
Kontinuitet (IT, Bredband och telefoni) har påverkats positivt under året genom övning i att hantera ett större cyberangrepp samt hantering av en allvarlig personuppgiftsincident. Risken för särskilda eller extraordinära händelser relaterade till cybersäkerhet står emellertid kvar.

Räntekostnader

Risk kopplad till räntekostnader har bevakats under året och har inte utvecklats negativt.

- **Taxebundna kostnader**
Riskexponering relaterad till taxebundna kostnader kvarstår vilken är svår att påverka annat än med beredskap för ökade kostnader.
- **Nyproduktionskalkylering**
Utmaningarna vid nyproduktionskalkylering består. Takten i nybyggnation bedöms emellertid påverkas främst av demografiutvecklingen i dagsläget.
- **Värdebevarande underhåll**
Insatserna för att minska riskexponeringen relaterad till värdebevarande underhåll har varit framgångsrikt under 2025.
- **Hyresförhandling**
Insatserna för att minska riskexponeringen relaterad till hyresförhandling har varit framgångsrikt under 2025.
- **Digitaliseringsprogrammet**
Riskexponeringen från digitaliseringsprogrammet är fortsatt hög. Åtgärder i form av tillsatta resurser och förändrade strukturer bedöms ge full verkan i början av 2026.
- **Organisations- och processutveckling**
Organisations- och processutvecklingen tog steg i rätt riktning i och med etableringen av en ny organisation i förvaltningen.

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 risker som Gavlegårdarna identifierat som de mest väsentliga finns inom följande områden:

Risk- eller Målområde: Sund ekonomi

Riskbeskrivning

1. Ökade räntekostnader.
2. Ökade taxebundna avgifter.
3. Nyproduktionskalkylering.
4. Otillräckligt ekonomiskt utrymme för ett värdebevarande underhåll.
5. Skiljaktigheter i förhandling mellan Hyresgästföreningen och AB Gavlegårdarna.

Riskhantering

1. Marknadsröntornas utveckling och dess påverkan på ekonomin för Gavlegårdarna analyseras och rapporteras till företagsledning och styrelse månatligen. Risknivån har sänkts något under 2025 som en effekt av att marknadsröntorna har sjunkit.
2. Utvecklingen av taxebundna kostnader och dess påverkan på ekonomin för Gavlegårdarna analyseras och rapporteras till företagsledning och styrelse månatligen. Riskexponeringen bedöms fortsatt hög på grund av aviserade årliga ökningarna av vattentaxor med 15 procent per år.
3. Kalkylering sker fortsatt enligt etablerad metod och utgör en hörnsten i hyressättningen. Månadsvis uppföljning rapporteras till styrgruppen för projektutveckling av ekonomin i de projekt som ingår i projektportföljen.
4. Arbetet med att utveckla underhållsprocessen har fortskridit som planerat.
5. Förhandlingsförutsättningarna har utformats på ett tillförlitligt sätt och baseras på den uppdaterade hyressättningsmodell som parterna gemensamt tagit fram och som ska tillämpas från och med 2023 års hyresförhandling.

Risk- eller Målområde: Omvärldsrisker

Riskbeskrivning

1. Förändrade förutsättningar för lokalmarknaden.
2. Förändrade förutsättningar för bostadshyresmarknaden.
3. Risk för kontinuitetsstörningar inom IT, bredband och telefoni.

Riskhantering

1. Lokalmarknadssituationen har successivt försämrats under år 2025 och månatliga uppföljningar görs för att bevaka eventuellt ökade vakanser.
2. Marknadsstatistik insamlad månadsvis och återkommande rapporterad till styrelsen vid styrelsemöten under året.
3. I samband med den kontinuitetsövning för cyberangrepp som genomfördes i ledningsgruppen oktober, 2025 identifierades flera förbättringsförslag som införs under 2026.

Risk- eller Målområde:

Omställningsbar organisation

Riskbeskrivning

1. Svårighet att kunna visualisera processer.

Riskhantering

1. Ett strukturerat förbättringsarbete har initierats där relevant underlag har tagits fram. Uppdraget är resurs säkrat med både personal och adekvata systemstöd. Målsättningen är att under året etablera en hållbar och enhetlig processdokumentation som kan fungera som startpunkt för framtida utveckling och anpassning efter verksamhetens behov.

Risk- eller Målområde:

Digitalisering

Riskbeskrivning

1. Risk för försämrad framdrift av bolagets digitaliseringsprogram.

Riskhantering

1. Tillsatt programråd och förbättrad rapportering bedöms ha givit avsedd verkan och resulterat i förväntad förbättring av strukturerna kring digitaliseringsprogrammet och därmed reducerat risken.

Risk- eller Målområde:

Ändamålsenlig och effektiv verksamhet

Riskbeskrivning

1. Risk för ökade vakanser.
2. Otydlig process- och systemförvaltning

Riskhantering

1. Marknadsstatistik insamlad månadsvis och återkommande rapporterad till styrelsen vid styrelsemöten under året. Genom ett stort fokus på att hantera vakanser så har risken minskat avsevärt under året.
2. Under 2025 genomfördes en organisationsstruktur för förvaltningsorganisationen vilket har minskat risken för otydligheter. Förändringar i systemkatalogen ger fortsatt utmaningar i system- och processförvaltningen. Strukturer är på väg att byggas upp men bedöms inte påverka riskexponeringen positivt förrän under år 2026.

Risk- eller Målområde: Finansiella risker och finansiell rapportering

Riskbeskrivning

1. Finansieringsrisken utgörs av att svårigheter kan föreligga i 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 fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker bolagets fordringar.
4. Gavlegårdarnas finansiella rapportering ligger till grund för många beslut både internt och externt varför dess korrekthet är central.

Riskhantering

1. Gavlegårdarna har en låg belåningsgrad och en solid finansiell ställning. Det i kombination med en stabil ägarstruktur minskar refinansieringsrisken. Bolaget finansierar sin verksamhet genom att nyttja en checkkredit inom Gävle kommuns koncernvalutakonto. Finansverksamheten i Gavlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy.
2. Bolaget arbetar aktivt, i samråd med internbanken på Gävle kommun, med ränteriskhantering för att säkerställa att bolaget har en jämn förfalloprofil på de räntebärande lånen. Snitträntan som bolaget betalade på sitt checkkreditkonto var under år 2025 är 2,78 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.

Känslighetsanalys

Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

Hyresnivå bostäder	1% ± 14 mnkr
Vakansgrad	1 % ± 13 mnkr
Räntor	1 % ± 5 mnkr
Drift- och underhållskostnader	1 % ± 10 mnkr

Utsikter för år 2026

Under år 2025 noterades ett trendbrott avseende intresset för att hyra lägenheter och det som såg ut att bli en utmanande situation avseende vakanser i beståndet. Vakansläget har under året vänt till ett avsevärt mer stabilt läge. Med det som utgångspunkt ser nu bolaget fram mot att utveckla uthyrningsprocessen ytterligare med ett mer säljande tillvägagångssätt i matchningen av bostadssökande mot vakanta objekt och utökad kunskap i uthyrningsgruppen om de hyresobjekt som finns att hyra.

Den demografiska utvecklingen bedöms bli en utmaning på längre sikt då det går att utläsa ur statistiken att andelen äldre i befolkningen kommer att öka avsevärt under den närmaste tioårsperioden. Gavlegårdarna kommer att behöva anpassa en större andel av sitt bostadsbestånd för att möta tillgänglighetskrav från en äldre befolkning.

Gavlegårdarna har över tid haft svårt att få kostnadskompensation vid årliga hyresförhandlingar. Insatser för att hitta alternativa intäktsmöjligheter samt effektivisering och produktivitetshöjningar behövs.

Gavlegårdarna har ett bestånd med ett medelvärdeår beräknat till år 1975. Detta ska jämföras med medelvärdeår i jämförbara städer i Sverige som är beräknade till år 1982. Främst märks detta med ett förhållandevis stort underhållsbehov i beståndet som behöver finansieras med lägre hyresintäkter per kvadratmeter än i jämförbara allmännyttiga bostadsbolag.

För att möta utmaningen som detta ger kommer bolaget behöva fortsätta att avsätta väsentliga medel till underhållsåtgärder och underhållsprojekt samt fortsätta att utveckla processer och system relaterat till detta.

Uppföljning och kontroll av den finansiella stabiliteten i bolaget kommer att prioriteras. AB Gavlegårdarna förväntar sig förutom avsevärt högre taxebundna kostnader under de närmaste åren även ökade kostnader för renoveringar av skyddsrum och brandskyddsåtgärder kopplat till bolagets bestånd av radhus.

Gavlegårdarnas kanske största utmaning för kommande år är att hålla den planerade takten i digitaliseringen. Flertalet projekt kopplade till digitalisering är pågående och införande av flera av system planeras för år 2026. Projektorganisationer, inklusive styrgrupper med relevant representation, är på plats men komplexiteten i projekten är utmanande. Leverantörer, projekt och själva strukturen i digitaliseringsprogrammet kommer löpande att följas upp.

Utvecklingen i Gavlegårdarna ska gå hand i hand med affärsplanearbetet där stor vikt läggs vid de förflyttningssuppdrag som väljs ut för genomförande vid den årliga färdplaneringen.

De förflyttningssuppdrag som kommer att genomföras under år 2026 är:

- **Omställningsplaner för lokalbeståndet i stadsdelscentrum**
Förflyttningssuppdraget syftar till att utforma förslag till nya användningsområden för vakanta lokaler i Gavlegårdarnas stadsdelscentrum samt att testa dem.
- **Nästa Nordost-projekt**
Förflyttningssuppdraget syftar till att göra en djupdykning i framgångsfaktorerna för förnyelsen av stadsdelen Nordost samt identifiera var erfarenheterna från den stadsdelsförnyelsen kan återanvändas.
- **Utemiljöer i radhusområden och vid marklägenheter**
Att undersöka attityder och åsikter (hos hyresgäster och andra allmännyttiga bostadsbolag) kring utemiljöer i radhusområden och områden med marklägenheter och utifrån dessa dra slutsatser kring hur Gavlegårdarna kan agera för en bättre utemiljöupplevelse.
- **Ramverk för bil- och fordonstrafik i bostadsområde/kvarter**
Ett av förflyttningssuppdragen år 2026 handlar om biltrafik och parkeringar i våra bostadsområden. Förflyttningssuppdraget startas i en mindre skala med en utredning för att sedan eventuellt skalas upp till ett mer omfattande förflyttningssuppdrag med målet att utforma ett ramverk för ett säkrare och tryggare trafikbeteende i Gavlegårdarnas bostadsområden.
- **Flexibilitet i uthyrningsprocessen**
Att utforma förslag till förändringar i uthyrningsramverket, utgående från tidigare förflyttningssuppdrag inom området, ta förslagen till beslut och sedan aktivera tillämpning är ett förflyttningssuppdrag som kommer att genomföras under år 2026.
- **Utredning: Finns det marknad och ekonomi för uthyrning av avskalade lägenheter**
Förflyttningssuppdraget skall undersöka om det finns någon affärsmässighet i förekommande idéer som går ut på att hyra ut lägenheter utan den utrustning som hittills ansetts som standard på svensk hyresbostadsmarknad.
- **Plan för omställning av bolagets fordonsplatsbestånd**
Gavlegårdarna har ett stort bestånd av fordonsplatser på en marknad där efterfrågan för att

hyra fordonsplatser gått ner, alternativt försvunnit. Förflyttningssuppdraget syftar till att ta fram en plan för hur omställning av fordonsplatser till andra användbara allmänna platser ska genomföras.