



GAVLEGÅRDARNA

Välkommen!

Denna lekplats förvaltas  
av Gavlegårdarna

Anmäl eventuella fel och brister på telefon 026-17 27 00  
Vid olycksfall - ring 112



Här är det  
förbjudet  
att röka!



HÅLLBARHETSRAPPORT  
2025  
AB Gavlegårdarna

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 gävlebors livsmiljö, men också till nyproduktion av bostäder.

Som en del av allmännyttan har 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 och 14 001 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".

Gavlegårdarna har under år 2025 fortsatt många av de aktiviteter som tidigare påbörjats för att bidra till målen i Gävle kommuns miljöstrategiska program, bland annat:

- Minskat el- och energiförbrukning
- Byggt enligt kriterierna för Miljöbyggnad Silver vid nyproduktion
- Fortsatt arbetet inom Gävle Klimatavtal
- Anslutit till Allmännyttans uppdaterade klimatinitiativ med målsättningen att bidra till att Allmännyttans klimatpåverkan ska halveras de närmaste tio åren
- Deltagit i Allmännyttans utbildningar för kommande krav på hållbarhetsrapportering enligt CSR
- Påbörjat arbetet med att samla in främst vitvaror för en intern återbrukshubb under 2026
- Förbättrat förutsättningarna för bättre utsortering av hushållsavfall tillsammans med Gästrike Återvinnare
- Minskat användningen av plast i Gavlegårdarnas egen verksamhet

- Tagit bort hälsofarliga kemikalier som användes inom verksamheten
- Deltagit i kommunens nätverk och aktiviteter i Viable Cities
- Deltagit i kommunens arbete med hållbart resande och återbruk
- Fortsatt arbete för fossilfria transporter

## 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 energiefektivitet på framtida ny- och ombyggnationer.

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 2025 har Gavlegårdarna fortsatt att justera och trimma fastigheterna för att kunna styra värmen för samtliga lägenheter på medeltemperatur. Det har bidragit till att Gavlegårdarna har minskat energiförbrukningen med 24 procent sedan startåret 2007 inom Allmännyttans klimatinitiativ.

## Vattenförbrukning

När det gäller bolagets vattenförbrukning har Gavlegårdarna inte några direkta mål i det Miljöstrategiska programmet men när man jämför vattenförbrukningen med andra allmännyttiga bostadsföretags vattenförbrukning ser man att Gavlegårdarnas förbrukning av både kall- och varmvatten är betydligt lägre.

Under året har beslut tagits att införa IMD (individuellt mätning och debitering) av vatten- och varmvattenförbrukning i alla befintliga byggnader där vi genomför stambyte samt i fastigheter där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Vid nyproduktion är detta ett lagkrav och ska alltid införas på varmvattenförbrukningen.

För att minska vårt uttag av dricksvatten använder Gavlegårdarna i största möjliga mån vatten från Gavleån för att bevattna allmänna grönytor och rabatter.

## Ny- och ombyggnation

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

Hösten 2024 tog bolaget fram en fastighetsstrategi som beslutades i ledningsgrupp och styrelse.

I strategin behandlas bland annat 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 smart teknik för att vi ska nå klimatneutralitet på sikt. Miljöbyggnad Silver eller motsvarande är lägsta nivå vid nyproduktion.

Under år 2025 har Gavlegårdarna fortsatt med flera pågående ny- och ombyggnadsprojekt.

I bostadsområdet Godisfabriken har Gavlegårdarna färdigställt höghus med träfasad och sedumtak med solceller. På balkongerna planterades 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 Gavlegårdarna bygger åt sektor Valfärd Gävle kommun har även det en trästomme och solceller på taket.

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 så kallad 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. Deluppdraget kring återbruk har fortlöpt under år 2025 med mycket lyckat resultat. En stor mängd byggmaterial och installationer har kunnat återbrukats i bolagets övriga fastighetsbestånd.

I och med att bolaget inte haft behov av vissa material så initierades ett samarbete med en extern aktör vilka även dom kunnat återbruka en avsevärd mängd installations- och byggmaterial.

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.

En viktig milstolpe under år 2025 har varit att få beslut från Gävle kommun på att betongen från källare och stomme får krossas ner och vara

fyllningsmassa under marknivå. En stor klimatbesparing mot för att köra bort rivningsmassorna och sedan transportera och fylla upp med andra massor.

Projektet har fått uppmärksamhet i media, både i tidningar och SVT. Nästa steg är nu att, under år 2026, upphandla rivning och genomföra den.

Under år 2025 beslutade Gavlegårdarna att gå vidare med planerna på att uppföra en byggnad som certifieras som ett **noll CO<sub>2</sub>-hus** enligt Sweden Green Building Council. Detta utförs som ett gruppboende på Planmyrstigen på Norrlandet.

## 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.

Gavlegårdarna har tagit flera initiativ för att minska utsläppet av CO<sub>2</sub> och bedömningen är att de egna transportererna numera är fossilfria. I fordonsparken finns 43 el-bilar, två biogasbilar samt 22 bilar och sex hjullastare som använder HVO-bränsle. Dessutom har bolaget 13 personalcyklar varav åtta el-cyklar.

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 möjligheten 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 Parkeringservice AB, Gävle Energi AB och Gävlefastigheter AB under år 2024 uppfört två laddkluster, ett i Andersbergs Centrum och ett i stadsdelen Sörby. Laddklustren har sex laddpunkter vardera med möjlighet till fördubbling i takt med att behoven ökar. Huvudfokus är att tillsammans skapa fastighetsnära laddning av elfordon och på så sätt göra omställningen till elfordon enklare för såväl hyresgäster som övriga invånare. Under år 2025 har användningen av fastighetsnära laddning ökat i Anderberg då sektor Valfärd i Gävle kommun har bytt ut bilar som drivs av fossila bränslen till elbilar.

## Utemiljö

Gavlegårdarna har sparat 3 868 m<sup>3</sup> dricksvatten genom att bevattna med återvunnet regnvatten och vatten från Gavleån. Gavlegårdarna fortsätter att återvinna regnvatten med nya nedgrävda vattentankar. I arbetet med ogräsbekämpning av grusytor använder Gavlegårdarna ett miljövänligt skum.

Under året har Gavlegårdarna anlagt cirka 357 m<sup>2</sup> ängsyta vilket gynnar den biologiska mångfalden. Det har även planterats sju träd. Det grus som används för att sanda med under vinterperioden samlas in och tvättas för att kunna användas igen.

## Avfall

Gavlegårdarna lyftes fram som ett gott exempel på hur man genom tydlig kommunikation, genomtänkt utformning av återvinningsrum och aktiv inkludering av hyresgäster kan uppnå bättre avfallssortering i fastighetsnätverket.

Gavlegårdarna har som en del i Allmännyttans klimatinitiativ ett mål att till år 2030 minska restavfallet till 50 liter per hushåll och vecka. Arbetet startade under år 2025 med att ta fram en nulägesanalys.

Ett stort behov har identifierats, både ekonomiskt och resursmässigt, för att minska mängden grovsopsavfall som lämnas i och omkring våra fastigheter. Därför skapade 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. Under år 2025 minskade grovsopsavfallet med cirka 35 ton. AB Gavlegårdarna har under år 2025 fortsatt ett samarbete med Free-trailer med fyra släpvagnar som de boende kan låna gratis för att köra sina grovsopor till Gästrike återvinnare.

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 arrangerade Gavlegårdarna ett evenemang. Tillsammans med hyresgäster, Friskis & Svettis och Hyresgästföreningen med flera anordnades skräpplockning i stadsdelen Öster. Omkring 80 personer deltog och samlade och plockade skräp. Olika tips på temat nedskräpning och återbruk kommunicerades i sociala medier och nyhetsbrev.

## Social hållbarhet

### Hyresgästundersökning

Gavlegårdarna har sedan år 2004 genomfört årliga hyresgästundersökningar i syfte att fånga hyresgästernas upplevelser av boendet och den service som bolaget erbjuder. Dessa undersökningar utgör ett centralt verktyg för att mäta kundnöjdhet och identifiera prioriterade förbättringsområden.

Sedan år 2024 har undersökningen genomgått betydande förändringar i både urval och distributionsätt. Tidigare skickades enkäterna ut per post till hälften av beståndet. I de två senaste undersökningarna har distributionen övergått till digitalt utskick till samtliga kontraktssinnehavare med registrerad e-postadress, med möjlighet till postalt utskick för dem som önskade.

Årets svarsfrekvens är en av de högsta historiskt, vilket indikerar ett starkt engagemang bland hyresgästerna. Ett större antal svarande bidrar över tid till mer robusta resultat och fördjupade insikter om hyresgästernas upplevelser av bostaden, bostadsområdet och hyresvärden.

### Serviceindex och delindex

Enkäten bygger på ett sammanvägt serviceindex bestående av fyra delindex:

- Ta kunden på allvar
- Trygghet
- Rent och snyggt
- Hjälp när det behövs

Gavlegårdarna uppvisar en långsiktigt positiv trend i serviceindexet, där årets resultat är högt och har ökat något i jämförelse med föregående år.

Positivt är att delindexet Trygghet ligger på en stabil hög nivå även om årets resultat ligger marginellt under föregående år. Detta är betydelsefullt i en tid präglad av social oro i samhället. Analysen visar att trygghetsupplevelsen främst påverkas av nöjdheten med belysning i området samt den sociala kontakten med grannar. I dessa delfrågor har AB Gavlegårdarna ett branschledande resultat vid jämförelse med likvärdiga bostadsbolag.

Däremot framträder förbättringsbehov kopplade till källarutrymmen, både avseende städning och upplevd personlig trygghet, där resultaten är lägre än branschgenomsnittet.

### Kundbemötande och stöd

I delindexet Ta kunden på allvar syns effekterna av de olika förflyttningsuppdrag som genomförts från år 2023 och framåt kopplat till affärsplanens färdplan Lätt att vara hyresgäst där utfallet på indexet

under dessa år ökat med flera procent vilket tydligt indikerar att Gavlegårdarna är på rätt väg i sitt arbete med att underlätta hyresgästernas vardag. Exempelvis uppger drygt 94 procent av hyresgästerna att bemötandet från personalen är bra eller mycket bra. Även delindexet Hjälp när det behövs ligger fortsatt på en hög nivå, vilket stärker bilden av en välfungerande serviceorganisation.

### Attraktivitet och trivsel

För att Gavlegårdarna ska förbli ett attraktivt alternativ för gävlebor som söker hyresrätt är trivseln i bostadsområdet avgörande. Indexet Attraktivitet, som mäter upplevelser kopplade till trivsel och om man talar väl om sitt område, har förbättrats ytterligare jämfört med tidigare år och placerar sig bland de högsta resultaten i branschen.

Sammanfattningsvis visar 2025 års hyresgästundersökning goda resultat i nivå med och i delar något bättre än föregående år, med vissa variationer mellan områden. För att säkerställa fortsatt förbättring är det nödvändigt att analysera resultaten på områdesnivå, där skillnaderna blir tydliga. Detta arbete har påbörjats och kommer att intensifieras under år 2026, med fokus på att höja nöjdheten i områden med lägre resultat.

## Nyproduktion hyresrätter

Likt föregående år, fortsätter Gavlegårdarna att producera bostäder för Gävles tillväxt.

År 2025 har ett flertal gruppboenden handlats upp och projektering påbörjats. Byggproduktion startas under år 2026. Beställare är Gävle kommun, sektor Välfärd.

År 2025 har Gavlegårdarna jobbat vidare med planer på tre nybyggnadsprojekt, förutom gruppboenden. Ett vid området Markheden i Valbo, ett vid Gavlegårdarnas före detta huvudkontor i Hemsta och ett på Rågångsvägen i Sörby.

## Deltagare i sociala projekt

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 ett trettioal samarbetsprojekt genomförts under 2025. 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 inflytande i sitt boende, bostadsområde och stadsdel. Boinflytande handlar 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 2025 har ett nytt boinflytandeavtal med hyresgästföreningen undertecknats och ett arbete har inletts. Aktivitetsmedel för 91 ansökningar har beviljats under året. Aktiviteterna syftar till gemenskap och delaktighet i våra stadsdelar och bostadsområden.

Målsättningen för antal deltagare i samarbetsprojekt år 2025 var 7 000 och vid årets slut hade cirka 18 430 personer deltagit i bosociala aktiviteter. Några av de aktiviteter som genomförts är utökade öppettider under skollov i samarbete med fritidsgårdar, ledarskapsakademin 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

Gavlegårdarnas bosociala arbete handlar om att, tillsammans med andra funktioner i bolaget, stärka bland annat upplevelsen av trygghet i stadsdelarna. En del av det bosociala arbetet är att strategiskt skapa och bibehålla nära samarbete med exempelvis hyresgäster, polis, socialtjänst, Gävle kommun och föreningsliv. Vid akuta händelser kan en social oro finnas 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 bolagets bosociala grupp identifiera risker och därmed göra direkta insatser. Det kan till exempel handla om sena eller uteblivna hyresbetalningar från unga. Ett viktigt förebyggande arbete är det uppsökande arbetet tillsammans med Bo kvar handläggare från Gävle kommun. 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

Medarbetarna är en avgörande del i arbetet mot en hållbar framtid. Under året har bolaget fortsatt att utveckla en arbetsplats som präglas av engagemang, mångfald och gemenskap. Genom att skapa goda förutsättningar för trivsel, trygghet och delaktighet bidrar Gavlegårdarna till både medarbetarnas och verksamhetens långsiktiga hållbarhet.

## Arbetsmiljö och hälsa

Målet med Gavlegårdarnas 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 arbetsätt. Bolaget genomför varje höst en medarbetarundersökning, och för sjätte året i rad erhöles certifiering som ett Great place to work.

Den totala sjukfrånvaron var vid årets slut 2,19 procent ackumulerat, något högre för kvinnor, 2,79 procent och för män 1,86 procent. Tidiga insatser såsom hälsofrämjande friskvårdande aktiviteter samt omtankessamtal vid ökad frånvaro, stödjer hälsoarbetet och håller sjukfrånvaron på en låg nivå.

## Kompetensutveckling

Gavlegårdarna investerar kontinuerligt i kompetensutveckling för att möta framtidens krav inom hållbart byggande, energieffektivitet och socialt ansvar. Under året har fokus legat på digitalisering och byte av fastighetsdatasystem. En satsning som började som ett nödvändigt systembyte till att bli till tankar om helt nya arbetsätt som på sikt ska stärka vår service till hyresgästerna.

## Motverkande av korrupcion

### 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 hyresgäster svårigheter att ta hand om sin bostad, 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 arbetar med detta. I de fall en kund 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 sista december 2025 till 54 vilket är en fortsatt 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 bidrar till en ökad hemlöshet.

## Bostadsmarknaden

Befolkningsökningen har planat ut i Gävle kommun. I takt med att människor fortsatt har det tuftt 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.

Den vikande bostadsmarknaden visade sig också i Gavlegårdarnas uthyrningsstatistik där det i början av 2025 noterades att över 200 uthyrningsbara lägenheter stod vakanta. Med åtgärder vidtagna i form av komplettering med resurser till uthyrningsgruppen, omställningar i studentbostadsbeståndet samt vissa förändringar i uthyrningsprocessen fick bolaget fram en tydlig bild av vakansläget under första halvåret. Under resten av året noterades ett trendbrott avseende intresset för att hyra lägenheter och i slutet av året hade antalet vakanta hyresobjekt halverats i jämförelse med när året började.

Med ett avsevärt mer stabilt marknadsläge 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 kom-

mer att öka avsevärt under den närmaste tioårsperioden. Gavlegårdarna kommer att behöva anpassa en större andel av sitt bostadsbestånd än vad som är fallet idag till att möta tillgänglighetskrav från en äldre befolkning.

## Kösystem och uthyrning

Grunden i Gavlegårdarnas kösystem bygger på rättvisa och likabehandling. Bostadsmarknaden ska vara öppen, lätt att förstå och tillgänglig för alla. Det är upp till 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 genomfördes ett förflyttningsuppdrag i syfte att undersöka om tidigare kända inlåsnings effekter som kommit med kösystemet går att arbeta bort samtidigt som bostadskösystemet i sig går att använda sig av för att minska vakanskostnader. Under hösten utfördes ett test med att hyra ut ett antal utvalda hyresobjekt poängfritt som gav insikter kring vilka möjligheter bolaget har att hyra ut bostäder utanför kösystemet. Fler tester för att exempelvis premiera hyresgäster som varit trogna Gavlegårdarna som hyresvärd under lång tid planeras att genomföras under år 2026.

En återstående utmaning att hantera handlar om det överskott på fordonsplatser som finns i beståndet. Endast fyra av tio av Gavlegårdarnas hyresgäster har tillgång till bil vilket drar ner efterfrågan på fordonsplatser.

Den pålagda momsens vid uthyrning av fordonsplatser som aviserades under 2025 bidrog till fler vakanta fordonsplatser. Ett förflyttningsuppdrag under 2026 kommer att ha omställning av fordonsplatsbeståndet som tema. Ambitionen är att genomföra omställningar av vakanta parkerings ytor till andra allmänna platser som kan nyttjas för sociala sammanhang och även bidra till att göra beståndet grönare.

## 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 givits avsedd verkan har skett vid tre tillfällen under året för att

säkerställa hantering och riskrespons innan risker utvecklats till kritiska nivåer. Bolagets riskhanteringsprocess uppfyller kraven i Gävle kommuns reglemente för internkontroll, krav på ledningssystem enligt ISO 9001/14 001 samt de grundläggande principerna i COSO-modellen.