



2020-10-21

Sid 1 (5)

Ändringar i ägardirektiv för Gävle Stadshus AB 2021-2024

6. Ekonomiska mål för bolagets verksamhet

Nuvarande lydelse:

Bolaget skall totalt lämna en aktieutdelning på totalt 92,7 mnkr till Gävle kommun. Erhållen aktieutdelning från AB Gavlegårdarna, 16 mnkr, skall utdelas till ägaren Gävle Kommun för användning till bostadssociala åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar, 4 mnkr till Gävle kommuns verksamhetskostnader att användas till nytta för digitalisering/utveckling av öppna data till nytta för hela kommunkoncernen enligt närmare beslut av kommunstyrelsen och 11,6 mnkr från Gävle Hamn AB avseende kommunens kostnader till Trafikverket avseende elektrifiering av järnvägen till hamnen samt kompensation för ändrad lånestruktur. Resterande 61,1 mnkr avser avkastning på de likvida medel Gävle kommun tillskjutet Gävle Stadshus AB.

Utöver ovanstående finns inga avkastningskrav på bolaget.

Ny lydelse:

Bolaget skall totalt lämna en aktieutdelning på totalt 98,6 mnkr till Gävle kommun. Erhållen aktieutdelning från AB Gavlegårdarna, 16 mnkr, skall utdelas till ägaren Gävle Kommun för användning till bostadssociala åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar, 4 mnkr till Gävle kommuns verksamhetskostnader att användas till nytta för digitalisering/utveckling av öppna data till nytta för hela kommunkoncernen enligt närmare beslut av kommunstyrelsen och 11,6 mnkr från Gävle Hamn AB avseende kommunens kostnader till Trafikverket avseende elektrifiering av järnvägen till hamnen samt kompensation för ändrad lånestruktur, **5 mnkr som ersättning för ändrad taxekonstruktion nyttjanderättsavtal parkeringsverksamhet**. Resterande 62 mnkr avser avkastning på de likvida medel Gävle kommun tillskjutet Gävle Stadshus AB.

Utöver ovanstående finns inga avkastningskrav på bolaget.

G Ä V L E K O M M U N

Gävle kommun, 801 84 Gävle. Besöksadress Stadshuset, Drottninggatan 22.

Trn 026-17 80 00 (vx). Fax 026- 12 54 56

gavle.kommun@gavle.se

www.gavle.se

Ändringar i ägardirektiv för AB Gavlegårdarna 2021 – 2024

4. Syfte med bolagets verksamhet

- Bolaget ska utifrån affärsmässiga principer utveckla och förvalta ett bostadsbestånd som tillgodoser de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service och hyresnivåer.
- Bolaget skall ge förutsättningar för medinflytande för hyresgästerna i angelägenheter som berör boendet samt skapa förutsättningar för gemenskap, grannsamverkan och medverkan i brottsförebyggande åtgärder.
- Verksamheten syftar till att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden. Det kan ske genom om-, till- eller nybyggnation, samt genom förvärv, byte eller försäljning av fastigheter, allt i syfte att erbjuda ett brett utbud av bostäder.
- Inriktningen vid nyproduktion är att öka utbudet av hyresrätt i stadsdelar och områden där andra associationsformer dominerar, medan avyttringar bör ske i områden och stadsdelar där hyresrätten är dominerande.
- Bolaget ska säkerställa attraktiva bostäder med hög tillgänglighet för alla boendegrupper. Särskild vikt ska läggas vid att utveckla boendet för kundgrupperna äldre, unga samt personer med funktionsnedsättning.
- Bolaget ska eftersträva att erbjuda alla sina hyresgäster goda boendesociala miljöer.
- Bolaget ska medvetet och aktivt arbeta för att motverka segregation i boendet.
- Den kommunala verksamheten såväl i förvaltningsform som i bolagsform ska präglas av samma helhetssyn och princip avseende koncernnytta. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse. Bolaget ska, i god samverkan med framför allt Omvårdnadsnämnden och Socialnämnden, arbeta med bostadssociala frågor för svaga grupper på bostadsmarknaden.
- Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Mätbara mål ska finnas som genom årsredovisningen följs upp årligen.
- Genom kostnadseffektiv fastighetsförvaltning ska företaget erbjuda kunder attraktiva och prisvärda bostäder.
- Hyressättningen för den kommunala verksamheten skall vara baserad på affärsmässiga principer.
- Bolagets investeringsverksamhet ska baseras på en helhetssyn där effekter i samtliga styrperspektiv beaktas inför investeringsbeslut.

- Vid kommunens upphandlingar av bostadsförsörjningsåtgärder äger bolaget rätt att inlämna anbud.
- **Före ändring**
- Bolaget ska i perioden 2016-2020 nyproducera 750 nya lägenheter i Gävle.
-
- **Efter ändring**
- Bolaget ska totalt nyproducera 750 lägenheter på fem år med start år 2021 i Gävle kommun.

6. Ekonomiska mål för bolagets verksamhet

Före ändring

Avkastningskravet beslutas i belopp vid beslut om bolagets budget. Detta avkastningskrav i kronor gäller för det budgeterade räkenskapsåret och definieras som resultat efter finansiella poster. Bolaget ska uppbära en marknadsmässig avkastning, vilket mäts via direktavkastning. Med direktavkastning menas bolagets driftnetto före avskrivningar och räntor i förhållande till fastighetsbeståndets marknadsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt. Inför räkenskapsåret 2020 är bolagets budget baserad på en avkastning som är 4,25 % i direktavkastning vilket innebär ett resultat efter finansiella poster på 109,3 mnkr.

Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet ska vara ett genomsnitt av värdet vid årets ingång respektive utgång.

Efter ändring

Bolaget ska bedriva sin verksamhet på affärsmässiga principer och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för en långsiktig ekonomisk stabilitet och att bolaget kan genomföra investeringar utan ägartillskott.

De definierade målen är avkastning på eget kapital. Bolaget ska ha en långsiktig avkastning på bokfört eget kapital med lägst 3,5%.

Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden i Gävle.

Kommunfullmäktiges långsiktiga krav för ekonomisk stabilitet och avkastning ska utgöra utgångspunkt för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering. Bolaget ska uppnå verksamhetskrav och verksamhetsmål inom ramen för dessa långsiktiga krav.

Resultat efter finansiella poster för år 2021 beräknas bli 110 miljoner kronor exklusive eventuella värdejusteringar.

Ändring i ägardirektiv för Gavlefastigheter Gävle kommun AB 2021 – 2024

4. Syfte med bolagets verksamhet

- **Nuvarande lydelse:**
Bolaget ska tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter. Därutöver ska bolaget ansvara för drift och skötsel av flygplatsen i Rörberg. Det kommersiella lokalinhavet ska inte drivas i konkurrens med övriga lokaluthyrare och kontinuerligt anpassas och avvecklas så långt möjligt
- **Ny lydelse:**
Bolaget ska tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter. **Därutöver ska bolaget ansvara för drift och skötsel av övriga fastigheter ägda av kommunen där förvaltningsavtal upprättats.** Det kommersiella lokalinhavet ska inte drivas i konkurrens med övriga lokaluthyrare och kontinuerligt anpassas och avvecklas så långt möjligt

Nedanstående är oförändrat:

- Bolagets investeringsverksamhet ska baseras på en helhetssyn där effekter i samtliga styrperspektiv beaktas inför investeringsbeslut
- Bolaget ska ha konkurrenskraftiga taxor och avgifter i förhållande till jämförbara kommuner.
- Hyressättningen för den kommunala verksamheten ska vara baserad på den prissättningsmodell som kommunen beslutat att tillämpa.
- Hyressättningen av GFAB ägda kommersiella lokaler ska baseras på marknadsmässig prissättning.
- Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Mätbara mål ska finnas som genom årsredovisningen följs upp årligen.
- Bolaget ska utifrån hyresgästens behov driva utveckling av och kunna erbjuda facility managementtjänster.
- Genom sitt dotterbolag, Gavle Drift & Service AB, ska bolaget tillhandahålla attraktiva, ändamålsenliga, kostnadseffektiva samt prisvärda tjänster inom markentreprenad för gator och parker inom Gävle kommunkoncern. Dotterbolaget får inom Gävle kommunkoncern tillhandahålla tjänster inom vinter och barmarksunderhåll, parkunderhåll, lekplatsunderhåll, väg och markbyggnad samt med detta förenlig verksamhet.
- Genom sitt dotterbolag, Gavle Drift & Service AB, ska bolaget även bedriva uthyrnings- och samordningsverksamhet beträffande fordon som används inom kommunkoncernen samt därmed förenlig verksamhet.

Ändringar i ägardirektiv för Gävle Parkeringservice AB 2021 – 2024

4. Syfte med bolagets verksamhet

Nuvarande lydelse:

Bolaget skall äga, förvärva, uppföra och förvalta parkeringsanläggningar för bilar, dels i övrigt övervaka och bedriva parkeringsverksamhet i parkeringsanläggningar för fordon samt bedriva därmed förenlig verksamhet i enlighet med Gävle kommuns parkeringspolicy.

Föreslagen lydelse:

Bolaget skall äga, förvärva, uppföra och förvalta **mobilitetsanläggningar** för bilar **och cyklar**, dels i övrigt övervaka och bedriva parkeringsverksamhet i parkeringsanläggningar för fordon samt bedriva därmed förenlig verksamhet i enlighet med Gävle kommuns parkeringspolicy.

Bolaget skall i mobilitetshuset Pralinen, som kommer att byggas på Godisfabriken, även tillhandahålla utrymme för bostadsområdets sopsug.

6. Ekonomiska mål för bolagets verksamhet

Före ändring

Kravet på bolagets avkastning efter finansiella poster, exklusive värdejusteringar, men före bokslutsdispositioner är 1,0 mnkr

Efter ändring

Kravet på bolagets avkastning efter finansiella poster, exklusive värdejusteringar, men före bokslutsdispositioner är 7,0 mnkr varav 5 mnkr skall lämnas i aktieutdelning till Gävle Stadshus AB för vidareförmedling till Gävle kommun.