

GRANSKNINGSRAPPORT för år 2020

Vi, av kommunfullmäktige i Gävle kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Gavlegårdarnas verksamhet.

I vårt arbete har vi anlitat sakkunniga från Gävle kommuns revisionskontor. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Styrelse och vd ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsd i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi noterar att bolaget uppfyllt ägardirektivets krav på direktavkastning om 4,25%.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Lekmannarevisorerna noterar att bolaget under 2020 överlätit mark i ett exploateringsprojekt till Gävle kommun utan ersättning. Lekmannarevisorerna konstaterar att värdeöverföringen strider mot Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, då den inte faller inom någon av de former för värdeöverföringar som ägaren kan göra inom ramen för speciallagstiftningen (ränta på insatt kapital, bostadssociala ändamål samt 50% av realisationsvinster föregående räkenskapsår). Överlåtelsen bedöms dock inte vara av väsentlig betydelse för bolagets resultat och ställning.

Gävle 2021-04-29



Eva-Karin Hamilton

Elizabeth Puhls

Rosalie Carlén

Lena Lundgren Rörick

Erik Olsson

Arne Øvreid

GRANSKNINGSRAPPORT för år 2020

Vi, av kommunfullmäktige i Gävle kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Gavlegårdarnas verksamhet.

I vårt arbete har vi anlitat sakkunniga från Gävle kommuns revisionskontor. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Styrelse och vd ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsd i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi noterar att bolaget uppfyllt ägardirektivets krav på direktavkastning om 4,25%.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Lekmannarevisorerna noterar att bolaget under 2020 överlätit mark i ett exploateringsprojekt till Gävle kommun utan ersättning. Lekmannarevisorerna konstaterar att värdeöverföringen strider mot Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, då den inte faller inom någon av de former för värdeöverföringar som ägaren kan göra inom ramen för speciallagstiftningen (ränta på insatt kapital, bostadssociala ändamål samt 50% av realisationsvinster föregående räkenskapsår). Överlåtelsen bedöms dock inte vara av väsentlig betydelse för bolagets resultat och ställning.

Gävle 2021-04-29



Eva-Karin Hamilton

Elizabeth Puhls

Rosalie Carlén

Lena Lundgren Rörick

Erik Olsson

Arne Øvrelid

GRANSKNINGSRAPPORT för år 2020

Vi, av kommunfullmäktige i Gävle kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Gavlegårdarnas verksamhet.

I vårt arbete har vi anlitat sakkunniga från Gävle kommuns revisionskontor. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Styrelse och vd ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsd i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi noterar att bolaget uppfyllt ägardirektivets krav på direktavkastning om 4,25%.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Lekmannarevisorerna noterar att bolaget under 2020 överlätit mark i ett exploateringsprojekt till Gävle kommun utan ersättning. Lekmannarevisorerna konstaterar att värdeöverföringen strider mot Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, då den inte faller inom någon av de former för värdeöverföringar som ägaren kan göra inom ramen för speciallagstiftningen (ränta på insatt kapital, bostadssociala ändamål samt 50% av realisationsvinster föregående räkenskapsår). Överlåtelsen bedöms dock inte vara av väsentlig betydelse för bolagets resultat och ställning.

Gävle 2021-04-29

Eva-Karin Hamilton

Elizabeth Puhls


Rosalie Carlén

Lena Lundgren Rörick

Erik Olsson

Arne Øvreid

GRANSKNINGSRAPPORT för år 2020

Vi, av kommunfullmäktige i Gävle kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Gavlegårdarnas verksamhet.

I vårt arbete har vi anlitat sakkunniga från Gävle kommuns revisionskontor. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Styrelse och vd ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi noterar att bolaget uppfyllt ägardirektivets krav på direktavkastning om 4,25%.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

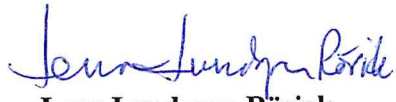
Lekmannarevisorerna noterar att bolaget under 2020 överlätit mark i ett exploateringsprojekt till Gävle kommun utan ersättning. Lekmannarevisorerna konstaterar att värdeöverföringen strider mot Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, då den inte faller inom någon av de former för värdeöverföringar som ägaren kan göra inom ramen för speciallagstiftningen (ränta på insatt kapital, bostadssociala ändamål samt 50% av realisationsvinster föregående räkenskapsår). Överlåtelsen bedöms dock inte vara av väsentlig betydelse för bolagets resultat och ställning.

Gävle 2021-04-29

Eva-Karin Hamilton

Elizabeth Puhls

Rosalie Carlén



Lena Lundgren Rörick

Erik Olsson

Arne Øvrelid

Lekmannarevisorerna
i AB Gavlegårdarna

Till årsstämman i
AB Gavlegårdarna
Org.nr: 556487-5937

GRANSKNINGSRAPPORT för år 2020

Vi, av kommunfullmäktige i Gävle kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Gavlegårdarnas verksamhet.

I vårt arbete har vi anlitat sakkunniga från Gävle kommuns revisionskontor. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Styrelse och vd ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsd i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi noterar att bolaget uppfyllt ägardirektivets krav på direktavkastning om 4,25%.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Lekmannarevisorerna noterar att bolaget under 2020 överlätit mark i ett exploateringsprojekt till Gävle kommun utan ersättning. Lekmannarevisorerna konstaterar att värdeöverföringen strider mot Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, då den inte faller inom någon av de former för värdeöverföringar som ägaren kan göra inom ramen för speciallagstiftningen (ränta på insatt kapital, bostadssociala ändamål samt 50% av realisationsvinster föregående räkenskapsår). Överlåtelsen bedöms dock inte vara av väsentlig betydelse för bolagets resultat och ställning.

KOMMUNREVISIONEN

Gävle 2021-04-29

Eva-Karin Hamilton

Elizabeth Puhls

Rosalie Carlén

Lena Lundgren Rörick

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Erik Olsson', written over the printed name.

Erik Olsson

Arne Øvrelid

Lekmannarevisorerna
i AB Gavlegårdarna

Till årsstämman i
AB Gavlegårdarna
Org.nr: 556487-5937

GRANSKNINGSRAPPORT för år 2020

Vi, av kommunfullmäktige i Gävle kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Gavlegårdarnas verksamhet.

I vårt arbete har vi anlitat sakkunniga från Gävle kommuns revisionskontor. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Styrelse och vd ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsd i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi noterar att bolaget uppfyllt ägardirektivets krav på direktavkastning om 4,25%.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Lekmannarevisorerna noterar att bolaget under 2020 överlätit mark i ett exploateringsprojekt till Gävle kommun utan ersättning. Lekmannarevisorerna konstaterar att värdeöverföringen strider mot Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, då den inte faller inom någon av de former för värdeöverföringar som ägaren kan göra inom ramen för speciallagstiftningen (ränta på insatt kapital, bostadssociala ändamål samt 50% av realisationsvinster föregående räkenskapsår). Överlåtelsen bedöms dock inte vara av väsentlig betydelse för bolagets resultat och ställning.

K O M M U N R E V I S I O N E N

Gävle 2021-04-29

Eva-Karin Hamilton

Elizabeth Puhls

Rosalie Carlén

Lena Lundgren Rörick

Erik Olsson



Arne Øvrelid

REVISIONSKONTORET

AB Gavlegårdarna

Grundläggande granskning 2020

Innehållsförteckning

Grundläggande granskning av AB Gavlegårdarna	2
Bakgrund	2
Metod	2
Revisionskriterier	2
Begreppsförklaringar	3
Granskningsresultat	3
Ägardirektiv och bolagsordning till bolagen	3
Föreslagna förändringar	5
Beslutade förändringar	6
Lagstiftning	7
Tillsynsmyndigheter	7
Målstyrning och måluppfyllelse	7
Ekonomistyrning	11
Riskhantering och intern kontroll	12
Övrigt	15
Yrkesrevisorernas sammanfattande ställningstagande	19

Grundläggande granskning 2020

AB Gavlegårdarna

Nina Wennberg, Revisionskontoret

Gävle kommun 2021-04-15

Dnr.21REK14

www.gavle.se

Grundläggande granskning av AB Gavlegårdarna

Bakgrund

Den grundläggande granskningen syftar till att ge de förtroendevalda revisorerna en tillräcklig grund för att uttala sig i rapporteringen till kommunfullmäktige.

I denna rapport tar de sakkunniga biträdena ställning till de grundläggande frågorna om

- verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt,
- om den interna kontrollen som görs inom bolaget är tillräcklig.

Metod

De metoder som kommer att användas i granskningsarbetet är följande:

- Dokumentanalys
- Intervjuer/mailkontakter
- Löpande följa kallelser, handlingar och protokoll
- Höstmöten och slutrevisioner där lekmannarevisorerna samt sakkunniga biträden deltar.

Räkenskaperna i bolagen granskas av auktoriserade revisorer. Lekmannarevisorerna och de sakkunniga biträdena har löpande kontakter och har en lagstadgad skyldighet att samarbeta i granskningen av den interna kontrollen.

Lekmannarevisorerna är ansvariga för att granska räkenskaperna i kommunen. Här granskas bolagen i form av den sammanställda redovisningen som ligger utanför de auktoriserade revisorernas ansvar. Det sker i en översiktlig granskning av delårsrapport 2, vilket resulterar i en separat rapport.

Revisionskriterier

En utgångspunkt för granskningen är de övergripande styrdokument som finns för Gävle kommunkoncern. Exempel på dessa är:

Övergripande: Fullmäktiges kommunplan med mål, uppdrag och ekonomiska ramar. Internkontrollreglemente och attestreglemente.

Bolag: Ägardirektiv, bolagsordning, operativa beslutsordningar

Tillsynsmyndigheters rapporter och beslut som rör de kommunala bolagens verksamheter samt domstolsbeslut.

Begreppsförklaringar

Nedan följer en förklaring av de begrepp som yrkesrevisorerna använder vid sin bedömning:

Bolagets målstyrning

Begrepp:	Förklaring:
Ej ändamålsenlig	Förstärkningar i målstyrningen krävs
Ändamålsenlig	Fungerande målstyrning

Ekonomistyrning

Begrepp:	Förklaring:
Ej tillfredsställande	Anpassning till budget och ägardirektiv har inte skett. Avvikelse kan inte förklaras.
Tillfredsställande	Anpassning till budget och ägardirektiv har skett eller avvikelse kan förklaras.

Internkontroll

Begrepp:	Förklaring:
Bristfällig	Omedelbara förstärkningar krävs.
Tillräcklig	Fungerande internkontroll men behov av förstärkningar kan föreligga.

Granskningsresultat

Ägardirektiv och bolagsordning till bolagen

Bolagets verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Gävle kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten.

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Gävle kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Gävle kommun.

Bolaget får därutöver inte driva verksamhet eller vidta åtgärder som inte är förenlig med den kommunala kompetensen. Bolaget ska i sin verksamhet också tillämpa de kommunala lokaliserings-, självkostnads- och likställighetsprinciperna om inte annat särskilt anges.

Syfte med bolagets verksamheten

- 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 Omvårdnadsförvaltningen och Socialförvaltningen, 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.
- Bolaget ska i perioden 2016-2020 nyproducera 750 nya lägenheter i Gävle.

Ekonomiska mål för bolagets verksamhet

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.

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

Där till ska utdelning ske med ett belopp motsvarande statslåneräntan med tillägg om en procentenhet, beräknat på kontant tillskjutet aktiekapital.

Utdelningskravet gäller under förutsättning att gällande lagstiftning så tillåter med hänsyn taget till bolagets resultatnivå etc.

Bolagets medverkan i kommunal planering

Bolaget ska medverka i kommunal planering, energiplanering, beredningsplanering, exploateringsplanering mm, samrådsförfaranden kring taxor och avgifter, samt vid beredning av motions- och interpellationssvar.

Föreslagna förändringar

Gavlegårdarnas uppdrag är lämnat oförändrat i ägardirektivet och bolaget har inte haft några problem med att uppfylla detta.

I samband med utformning av kommande års ägardirektiv har bolaget framfört önskemål om förändringar avseende de ekonomiska målen. Det ekonomiska målet på direktavkastning har funnits i ägardirektivet sedan 2012 dock så anser bolaget att det har visat sig svårt att använda direktavkastning i den ekonomiska styrningen av bolaget eftersom direktavkastningen beror på en ej påverkbar faktor - marknadsvärdering av våra fastigheter.

Bolaget föreslog i juni i år till ägaren att mål istället införs på nivåer av räntetäckningsgrad och soliditet vilket skulle ge en bättre indikation på bolagets ekonomiska status. Ägaren återkopplade till bolaget under oktober i år att man gärna såg ett avkastningsmål i ägardirektivet. En kompromiss föreslogs mellan ägaren och bolaget att istället för direktavkastning så införs det istället ett mål på avkastning på eget kapital. Fördelen att använda avkastning på eget kapital är att det målet kan sättas långsiktigt och behöver inte justeras lika frekvent som med direktavkastning på grund av att marknadsvärderingen av våra fastigheter har förändrats.

Ägaren har under året genomfört utredningar som i viss mån inkluderat Gavlegårdarna. Utredningarna har handlat om samordnad upphandling, konkurrerande verksamhet samt gemensam finanshantering.

Beslutade förändringar

Kommunfullmäktige beslutade under sitt sammanträde den 30 november 2020 att anta det upprättade förslaget på reviderat ägardirektiv för bolaget.

Syfte med bolagets verksamhet

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.

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.

Lagstiftning

Aktiebolagslag (2005:551)
Kommunallag (2017:725)
Lag (2016:1145) om offentlig upphandling
Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
Lag (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning

Tillsynsmyndigheter

Dialogmöte med bolaget samt kompletterande frågor

Frågor från kommunrevisionen	Bolagets svar
Vilka olika tillsynsmyndigheter finns för er verksamhet?	Gavlegårdarna står för närvarande inte under tillsyn av någon myndighet.
Finns pågående eller avslutat ärende från tillsynsmyndigheter som berör era verksamheter och som får ekonomiska konsekvenser?	Gavlegårdarna har inga pågående tillsyns- eller domstolsärenden.
Finns det pågående eller nyligen avslutade rättsprocesser?	

Målstyrning och måluppfyllelse

Bolagets bedömning

Kommunfullmäktiges mål							
Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen							
[Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer]	●						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Utfall</th> <th>Målvärde</th> <th>Status</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">2 681</td> <td style="text-align: center;">5 000</td> <td style="text-align: center;">Större avvikelse</td> </tr> </tbody> </table> <p>Indikatorn "Antal deltagare i bostadssociala projekt" ska visa på hyresgästernas och andra intressenters delaktighet i bolagets verksamhet. Indikatorn har stark koppling till kommunplanens mål om medborgardialog.</p>	Utfall	Målvärde	Status	2 681	5 000	Större avvikelse
Utfall	Målvärde	Status					
2 681	5 000	Större avvikelse					

En modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov							
[Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre]	●						
	Indikatorn "Nyproducerade lägenheter"						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Utfall</th> <th>Målvärde</th> <th>Status</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>88,6</td> <td>150</td> <td>Större avvikelse</td> </tr> </tbody> </table>	Utfall	Målvärde	Status	88,6	150	Större avvikelse
Utfall	Målvärde	Status					
88,6	150	Större avvikelse					
En ekologiskt hållbar och klimatneutral kommun							
[Vid byggande och underhåll används material och metoder som är resurssnåla och sunda]	●						
[Elanvändningen i Gävle kommunkoncerns fastigheter med lokaler och bostäder ska vara 20 % effektivare till år 2020 jämfört med 2009]	●						
[Gävle kommunkoncerns energianvändning i fastigheter och anläggningar ska vara fossilfri år 2020]	●						
[Gävle kommunkoncerns resor och transporter ska vara fossilfria år 2020]	●						
Kommunkoncernen har en långsiktig tillväxt i balans	Gamla perspektivet						
[Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle]	●						
	Indikatorn "Utfall i den årliga hyresförhandlingen"						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Utfall</th> <th>Målvärde</th> <th>Status</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2 %</td> <td>3 %</td> <td>Större avvikelse</td> </tr> </tbody> </table>	Utfall	Målvärde	Status	2 %	3 %	Större avvikelse
Utfall	Målvärde	Status					
2 %	3 %	Större avvikelse					
Medarbetare	Gamla perspektivet						
[Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål]	●						
<i>Kraftigt förbättrade resultat i Gävles skolor</i>	●						
<i>Påtagligt förbättrat företagsklimat i Gävle</i>	●						

Bolagets bedömning är att samtliga mål uppnås alternativt delvis uppnås.

Bolaget utgår fortfarande ifrån de gamla perspektiven, målen är dock anpassade till kommunfullmäktiges nya mål. I ägardirektivet framgår dock att "Bolagets styrmodell är en styrmodell med fem kommunövergripande mål med underliggande beskrivningar och förhållningssätt."

Anledningen till att bolaget fortfarande tillämpar perspektiven i uppföljningen är att styrkortets struktur och uppbyggnad i Stratsys tillhandahålls från Styrning och Stöd Gävle. Dessa perspektiv fanns uppsatta i den struktur som bolaget arbetat med. De har inte bedömt att det finns anledning att ifrågasätta den utan utgått från att det var avsikten att dessa perspektiv skulle vara med.

Gavlegårdarnas affärsplan utgår från utveckling i de fyra perspektiven i syfte att erhålla en balanserad målstyrning mot målvärden för nyckelindikatorer som väljs ut i samband med årlig verksamhetsplanering. Av Gävle Kommuns fem uppsatta mål finns en klar koppling till tre i Gavlegårdarnas affärsplan och därmed också i årlig verksamhetsplanering:

1. Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen
2. En modern stadsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov
3. En ekologiskt hållbar och klimatneutral kommun

Kopplingarna återfinns främst i perspektiven Hållbar tillväxt och Invånare och kunder. Det mål som Gävle Kommun har satt upp för "ett påtagligt förbättrat företagsklimat" går också att finna relation till i perspektivet Ekonomi inom vilket bolaget arbetar med att kontinuerligt höja sin attraktivitet som beställare.

Styrelse, vd och ledningen för Gavlegårdarna ser inga problem att arbeta och verka utifrån ägardirektivet.

Yrkesrevisorernas iakttagelser

Bolaget har fortfarande målen under de gamla perspektiven vilket gör att det blir svårt att följa bidraget till de kommunövergripande målen. Årets struktur på redovisning av målen har dock Styrning och Stöd Gävle gjort. Yrkesrevisorerna noterar att i Gävle kommuns årsredovisning har bolagets mål redovisats under de kommunövergripande målen. Där kan vi notera att bolaget förhåller sig till tre av fullmäktiges fem övergripande mål. Sammanlagt har bolaget åtta bolagsspecifika mål.






Vi noterar att bolaget bedömer att måluppfyllelsen uppnås för fem mål och tre mål uppnås delvis. Samtliga mål som uppnås delvis har en röd indikator, vilket betyder att det är en större avvikelse.

Målet **[Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer]**, har en röd indikator. Det är indikatorn **[Antal deltagare i bostadssociala projekt]** där målvärdet är 5 000 och bolaget har ett utfall om 2 681, vilket bedöms som en större avvikelse. Även om bolagets bedömning är att målet delvis uppnås, ser bolaget att

tryggheten sjunkit senaste året. Bolagets analys visar på att det till stor del beror på de två skottlossningar som varit.

Målet **[Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle]**, har en röd indikator. Det är indikatorn **[Utfall i den årliga hyresförhandlingen]** där målvärdet är 3 % i intäktsförstärkning och bolaget har ett utfall om 2 %, vilket bedöms som en större avvikelse.

Målet **[Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre]**, har en röd indikator. Det är indikatorn **[Nyproducerade lägenheter]** där målvärdet är 150 och bolaget har ett utfall om 88,6, vilket bedöms som en större avvikelse. Vi noterar att bolaget anger att projektportföljen ändå är väl i linje med målsättningen att i genomsnitt producera 150 nya bostäder per år. Yrkesrevisorerna noterar i bolagets ägardirektiv att bolaget ska nyproducera 750 nya lägenheter i Gävle under 2016-2020. Indikatorn är därmed ett genomsnitt per år och bolaget ska per 31 december 2020 ha uppfyllt den totala nyproduktionen. En kontroll mot tidigare års nyproduktion visar att bolaget nyproducerat totalt 641 nya lägenheter i Gävle under denna period. Vi noterar därmed att bolaget inte uppfyllt kravet i ägardirektivet om att nyproducera 750 lägenheter i Gävle under 2016-2020. Det saknas 109 nyproducerade lägenheter. Nedan sammanställning visar att bolaget nyproducerade 124 fler lägenheter än genomsnittet under år 2019 medan resterande år underproducerade.

Indikator	År		Utfall	Målvärde
Nyproducerade lägenheter	2020		88,6	150
Nyproducerade lägenheter	2019		274	150
Nyproducerade lägenheter	2018		116	150
Nyproducerade lägenheter	2017		73	150
Nyproducerade lägenheter	2016		90	150

Ekonomistyrning

Bolagets analys av utfall

(mnkr)	Utfall 2020-12-31	Utfall 2019-12-31	Budget helår 2020	Prognos 2020
Omsättning	1122,6	1084,8	1100,4	1100,6
Personalkostnader	-153,8	-157,0	-163,1	-163,1
Övriga kostnader	-575,7	-611,1	-581,9	-568,4
Avskrivningar	-183,4	-176,4	-195,8	-185,2
Rörelseresultat	209,7	140,3	159,6	183,9
Finansnetto	-75,5	-47,9	-50,4	-47,0
Resultat efter finansiella poster	134,2	92,4	109,2	136,9
Investeringar	-410,2	-404,5	-499,0	-412,0
Erhållna investeringsbidrag		92,4		
Avgår försäljningar	0,8	1,4		
Summa nettoinvesteringar	-409,4	-310,7	-499,0	-412,0

Ett av huvudskälen till att resultatet efter finansiella kostnader är bättre än budgeterat beror på den milda vintern 2020. Det ekonomiska utfallet för uppvärmnings- och elkostnader blev 16,9 mnkr lägre än budgeterat och kostnader för snöröjning och sandning blev 8,4 mnkr lägre än budgeterat.

Trots dessa kostnadsbesparingar har bolaget ändå upplevt en ansträngd kostnadspress avseende underhållskostnaderna för våra fastigheter eftersom dels kostnadskompensationen vid hyresförhandlingarna för 2020 blev lägre än vad som prognostiserades och dels på grund av höjning av avkastningskravet i ägardirektivet från 4,00% under 2019 till 4,25% för 2020.

Yrkesrevisorernas iakttagelser

Vi noterar att bolagets resultat håller sig inom ägardirektivet från kommunfullmäktige.

För räkenskapsåret 2020 är bolagets budget baserad på en avkastning om 4,25 % i direktavkastning, vilket innebär ett resultat efter finansiella poster på 109,3 mnkr. Bolagets resultat om 134,2 mnkr klarar därmed avkastningskravet.

Vi noterar att bolaget tar upp ekonomiska månadsrapporter för beslut löpande och bolagets årsprognos vid delår 2 är i nivå med utfallet.

Detaljgranskning av bolagets finansiella rapporter sker av auktoriserad revisor och eventuella iakttagelser redovisas i egen rapport.

Yrkesrevisorerna noterar att bolaget under 2020 överlätit mark till Gävle kommun utan ersättning, det vill säga i form av gåva. Den auktoriserade revisorn har rapporterat att de inte identifierat någon redovisningsmässig problematik i bolaget gällande markaffären. Överlåtelsen bedöms inte vara av väsentlig betydelse för bolagets resultat och ställning. Däremot konstaterar den auktoriserade revisorn att värdeöverföringen strider mot Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Enligt lagen finns det begränsningar i hur stor värdeöverföring ett kommunalt bostadsbolag får göra till ägaren. Förutom rätt att ta ut ränta på insatt kapital, har ägaren möjlighet att ta ut medel för bostadssociala ändamål, vilket görs med 16 mnkr per år. Det finns också möjlighet att ta ut hälften av det nettoöverskott som uppkommit på grund av avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår. Marköverlåtelsen värderad till 3,1 mnkr överstiger det tillåtna värdet enligt denna regel.

Riskhantering och intern kontroll

Dialogmöte med bolaget

Frågor från kommunrevisionen	Bolagets svar
Är samtliga risker i riskanalysen med i internkontrollplanen?	<p>Gavlegårdarnas har haft som praxis, med utgångspunkt tagen i gällande reglemente för genomförande av riskanalys och utformning av internkontrollplan, att inte ta med samtliga identifierade risker i den årligt utformade internkontrollplanen.</p> <p>I sammanhanget är det värt att poängtera att den årligt framtagna internkontrollplanen, som granskas och godkänns av bolagets styrelse inför varje nytt verksamhetsår, inte gör anspråk på att inkludera alla interna kontrollaktiviteter som i olika utsträckning är etablerade i kontrollmiljön och som på ett eller annat sätt har en dämpande påverkan på bolagets riskexponering.</p>
Finns skriftlig dokumentation/motivering till varför risker tas med till internkontrollplanen eller inte?	<p>Enligt bolagets beskrivning av sitt arbete med internkontroll så identifieras och värderas årligen de risker som kan ha en väsentlig påverkan på möjligheterna till måluppfyllelse eller som med stor sannolikhet kan inträffa.</p> <p>Ett urval av de identifierade riskerna utgör sedan utgångspunkt för internkontrollplanen. Urvalet sker genom att väga in den bedömda riskexponeringen (sannolikhet x konsekvens), storleken på den ekonomiska förlust som skulle bli resultatet av om risken realiserar samt bolagets möjlighet att påverka riskexponeringen med hjälp av en kontrollaktivitet.</p> <p>Separat motivering till varför respektive risk i bolagets riskregister kopplas eller inte kopplas till en kontrollaktivitet i internkontrollplanen dokumenteras inte annat än med Ja eller Nej.</p>

Bolagets beskrivning

Bolaget arbetar med en risk- och väsentlighetsanalys som har koppling till de övergripande målen. Dessa dokumenteras i Stratsys och blir en del av kommande års verksamhetsplan. Utifrån en bedömning om sannolikhet och konsekvens tar bolaget ställning till vilka risker som skall adresseras särskilt under kommande år och dessa dokumenteras även i den internkontrollplan som ingår i verksamhetsplanen.

Gavlegårdarna uppdaterade under våren 2020 sina rutiner för agerande vid kris och katastrof. Uppdateringen genomfördes för att förenkla och processorientera hanteringen och göra den mer effektiv avseende att snabbt etablera en tydlig lägesbild och få en tillförlitlig bedömning av eventuellt uppkomna skador på personer och/eller egendom. Med denna lägesbild klar underlättas nästkommande steg i processen avseende fastställande av riskexponering och beslut om åtgärder för att avhjälpa och mildra skadeverkningar i kris- och katastrofsituationen och senare uppkomna följdverkningar av kris- eller katastrofsituationen.

De uppdaterade rutinerna för agerande vid kris- och katastrof har med gott resultat praktiserats för att hantera Corona-pandemin och den IT-störning som bolaget drabbades av v.37.

I övrigt fungerar bolagets hantering av risker och planering och införande av interna kontroller enligt väl implementerade processer som tar sin utgångspunkt i en scenariobaserad riskbedömning som genomförs årligen som i sin tur resulterar i beslut om ändamålsenliga interna kontroller. Uppföljningen av riskexponeringens utveckling under året har förbättrats. I vilken utsträckning åtgärder som valts för att minska den bedömda riskexponeringen har givit avsedd verkan utförs numera vid tre tillfällen per år.

I samband med årets scenariobaserade riskbedömning kommer ett bredare perspektiv på risk att införas för att så långt som möjligt säkerställa att all relevant riskexponering finns med från början i hanteringen. Fokus under nästa års uppföljningar kommer att ligga på att identifiera snabba förflyttningar i riskmatrisen vilket ökar möjligheten för att med mindre insatser åstadkomma mer riskminimering.

Gavlegårdarna rapporterar årligen utvecklingen av riskexponeringen under året vid styrelsemöte i november. Uppdaterad riskmatris och internkontrollplan presenteras och beslutas av styrelsen i december.

- Väl implementerade processer för riskidentifiering/bedömning och planering av interna kontroller i bolaget.
- Uppföljning av riskexponeringen och värdering av om åtgärder givit avsedd verkan har förbättrats under året.
- Årlig presentation av riskexponeringens utveckling för styrelsen.
- Årlig rapportering av Internkontroll till ägaren
- Styrelsebeslut om riskmatris och internkontrollplan för kommande år.

Kritiska risker som tas med in i internkontrollplanen

Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer	●	<p>Missnöjda hyresgäster pga brister i städning, bemötande, tillgänglighet och återkoppling.</p> <p><u>Beskrivning</u> Risken för missnöjda hyresgäster pga. brister i bemötande från egen personal och entreprenörer.</p>
---	---	---

Kritiska risker som inte tas med in i internkontrollplanen

Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre	●	<p>Brist på byggbar mark i förhållande till ägardirektiv</p> <p><u>Beskrivning:</u> Svårigheter för bolaget att komma över byggbar/byggklar mark och därmed inte klarar ägardirektivets krav</p>
	●	<p>Risk att de bostadssökande med störst behov inte kvalificerar sig pga få köpoäng</p> <p><u>Beskrivning:</u> De bostadssökande med störst behov kommer inte åt lägenheter med rimliga/låga hyror pga av köregler</p>
	●	<p>Risk för ineffektiv plan- och byggprocess</p> <p><u>Beskrivning:</u> Risk att kommunens plan- och byggprocess är ineffektiv och därmed försvårar bolagets möjlighet att infria ägardirektivet</p>
Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle	●	<p>Brist på anbud vid upphandling av ny- eller ombyggnation</p> <p><u>Beskrivning:</u> Risk att bolaget inte erhåller något eller alltför få anbud vid upphandling</p>
	●	<p>Risk att underhållsutrymmet är otillräckligt</p> <p><u>Beskrivning:</u> Risk att det ekonomiska utrymmet inte är tillräckligt för ett värdebevarande underhåll</p>

Yrkesrevisorernas iakttagelser

Bolagets styrelse ska enligt 8 kap 4 § aktiebolagslagen svara för bolagets och, om bolaget är moderbolag i en koncern, koncernens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Yrkesrevisorerna noterar att riskanalys, internkontrollplan, internkontrollrapport samt bolagsstyrningsrapport 2020 har beslutats i styrelsen. Vi noterar även att bolagets internkontrollrapport klarmarketarts i enlighet med kommunstyrelsens instruktioner.

Vi noterar att det i riskanalysen finns fem identifierade risker som är röda, dvs kritiska, men som inte är med i internkontrollplanen. Fyra risker bedöms ha stor sannolikhet att de uppstår samt att konsekvensen skulle bli stor. Det framgår inte om man kommer att arbeta med dessa risker på annat sätt än i internkontrollplanen. Fyra av fem är externa risker, det är bara köreglerna som är en intern fråga som bolaget kan påverka och åtgärda med interna kontroller.

Vi noterar att bolaget med anledning av coronapandemin och IT-störningen som var under vecka 37, har uppdaterat sin process för agerande vid kris och katastrof. En utredning pågår gällande bolagets IT-miljö som beräknas vara klar vid årsskiftet. Vi kommer att följa upp detta under år 2021.

Lekmannarevisorerna delar granskningen av den interna kontrollen med den auktoriserade revisorn. Den auktoriserade revisorns noteringar sammanställs i separat rapport.

Övrigt

Bolagets svar från dialogmöte med kommunrevisionen

Covid-19

Gavlegårdarna utformade under v.9 en s.k. beredskapstrappa för att hantera situationen med smittspridning av Corona-viruset SARS-CoV 2 och sjukdomen Covid-19. Efter en kort period på två veckor i läge 1 (en nivå ovanför normalläget) beslutades om en höjning av beredskapsläget till nivå 2 i beredskapstrappan.

Bolaget har sedan dess inte funnit det möjligt att gå ner i beredskapsnivå men har heller inte erfårit den ökade grad av smittspridning i Gavlegårdarna som skulle föranleda en ytterligare upptrappning av beredskapen. Kontinuitetsplanering för nuvarande läge och nivåer ovanför har genomförts och finns tillgängliga om det skulle bli aktuellt.

Under den förhållandevis långa perioden i ett högt beredskapsläge har stora insatser gjorts för att hålla arbetsplatsen säker ur ett smittspridningsperspektiv. Folkhälsomyndighetens allmänna råd och budskapet Hålla i och hålla ut har repeterats återkommande via lägesrapporter på bolagets intranät, till chefer/ledare vid ordinarie och extrainsatta Ledarforum och vid arbetsplatsträffar med personalen. Kommunikation via mail till bolagets entreprenörer och underleverantörer har skett vid tre tillfällen för att understryka allvaret i situationen.

Bolagsövergripande anpassningar och prioriteringar har genomförts vilket gjort att verksamheten har kunnat upprätthållas. Kundlöften har behövt anpassas under perioden. Stor vikt har lagts vid bemötandet av hyresgästerna i allmänhet och s.k. riskgrupper i synnerhet. Stora förändringar har behövt göras i samband med månadsskiften då vanligtvis trängseln är stor i bolagets kundcentrum men med en väl fungerande dialog med hyresgästerna och möjliggörande av att hantera ärenden utomhus, utanför kundcentrum, har dessa förändringar i många fall mottagits positivt.

Till det ska läggas de tusen och åter tusen små besluten och anpassningarna i vardagen vilket gjort att smittan inte fått fäste i bolaget och sjukfrånvaron har kunnat hållas på normala nivåer.

Gavlegårdarnas hyresgäster har fortsatt att betala sin hyra men på lokalsidan har läget varit problematiskt. 96 lokalhyresgäster erhöll temporära hyresrabatter för april, maj och juni, för vilka ansökningar om att få del av det särskilt inrättade statliga stödet har lämnats in till Länsstyrelsen.

En höjning av vakanser har noterats avseende studentlägenheter då inga internationella studenter tas emot på Högskolan i Gävle. Vakanser på studentlägenheter har indikerats sedan tidigare då andra aktörer bjudit på konkurrens. Bolaget har valt att påbörja en omställning av studentlägenheter till vanliga lägenheter som ett resultat av den ökade vakansgraden på studentboenden i vårt bestånd.

Driftstörningar i nätverket v.37

Med början den 7e september upplevdes stora driftstörningar i den IT-infrastruktur som Gavlegårdarna nyttjar. Från att till en början uppleva varierande tillgänglighet till IT-infrastrukturen utvecklades driftsproblemen till ett totalt bortfall av tillgänglighet till huvudsakliga system och applikationer såsom Fastighetsdatasystemet Xpand, Ekonomisystemet Agresso, web-applikationer och telefoni för felanmälan samt allt arbetsmaterial i form av dokumenterad information på bolagets servertytor.

Bolaget aktiverade rutiner för agerande vid kris och katastrof och kunde därmed återfå kontrollen över situationen och ge förutsättningar för de system och applikationer som prioriterades. Summerat beräknar Gavlegårdarna att bolaget upplevde 2 dagar av att i princip inte ha tillgänglighet till sin IT-infrastruktur. Efter ca. 3 dygn kunde felkällan lokaliseras och tillgängligheten till IT-infrastrukturen kunde sedan gradvis återfås.

I de interna utredningar som genomförts av händelsen har det framkommit osäkerheter kring integriteten av vår Virtual Desktop Infrastructure (VDI-miljö) då den påverkades överraskande mycket negativt av det uppstådda felet kopplat till servertytor. Gavlegårdarna är förhållandevis ensamma om att använda sig av VDI-miljö i Gävle Kommun vilket också försvårade felsökning och felavhjälpning. Ytterligare undersökningar av detta har startats och förväntas färdiga innan årsskiftet.

Bolagets redogörelse för verksamheten 2020

Uteblivna hyresintäkter i förhandling för 2020 års hyressättningen

AB Gavlegårdarnas förhandling med hyresgästföreningen startades upp under kvartal 4, 2019, med en förhoppning om en justering av hyressättningen som skulle täcka det omfattande underhållsbehov som finns i vårt fastighetsbestånd i allmänhet och i de miljonprogramslägenheter som finns i beståndet i synnerhet. Trots omfattande förberedelser och en i allt väsentligt faktabaserad argumentation strandade hyresförhandlingen och gick således vidare till hyresmarknadskommittén som slutgiltigt avgjorde hyresförhandlingen.

Resultatet blev en hyreshöjning utslagen på helåret 2020 på 2% vilket var 1% under bolagets målsättning och ytterligare 1,5-2% under den nivå som skulle ge det utrymme för underhållsåtgärder som Gavlegårdarnas fastigheter behöver. Bolaget har en fungerande relation med motparten i Hyresgästföreningen som har utvecklats vidare under året med utbyte av information i syfte att öka förståelsen för respektive parts utgångspunkter inför kommande förhandlingar.

Hjärnkollen

Med start vid årets början kraftsamlade AB Gavlegårdarna för ökade intäkter och ökad produktivitet och effektivitet i syfte att förstärka sin självfinansiering och för att utöka underhållsutrymmet. Jakten på ett förbättrat superdriftnetto med 15 mnkr i jämförelse med budget har pågått i ett tjugotal operativa team som veckovis följt upp föregående veckas nyckelaktiviteter och för att planera kommande veckas åtaganden för att förstärka superdriftnettet. Kraftsamlingen fick draghjälp av en mild vinter med för årstiden höga temperaturer och lite nederbörd men har i allt väsentligt varit mycket framgångsrikt.

Målet att förstärka superdriftnettet med 15 mnkr kommer att överträffas och mer därtill enligt den senaste prognosen. Hjärnkollen 2.0 startas upp under december 2020 med ny leverantör av stödapplikation som ger ytterligare möjligheter att öka intäkter och öka produktivitet och effektivitet. En tydliggjord huvudmålsättning kring att ytterligare utöka underhållsutrymmet kan vidare påverka de operativa teamen positivt

Prisad stadsdelsförnyelse – Nordost

Stoltheten av att på ett eller annat sätt deltagit i ett fastighetsutvecklingsprojekt med ett brett anslag, som parallellt med den byggnadstekniska stadsdelsförnyelsen också inkluderat medborgarinflytande och positiva beteendeförändringar, går inte att ta miste på i Gavlegårdarna. Som pricken över i:et vann också projektet Svensk Allmännyttas pris för Årets bästa renoveringsprojekt i hård konkurrens med andra renoveringsprojekt i Sverige.

I motiveringen går bl.a. att läsa ”En renovering som inte bara omfattar ett byggprojekt, utan landat i en hel stadsdelsförnyelse som skapat trygghet och bestående hållbar beteendeförändring. Framgångsfaktorer är stort engagemang från alla inblandade parter och ett omfattande samarbete med de boende. Föredömligt att utgå från sociala förutsättningar och fokusera på vad som skapar trygghet och trivsel i ett område. Projektet har lyft utemiljön med belysning, fina miljöer för lek och mötesplatser samt ekosystemtjänster”.

Gavlegårdarna – ett Great Place To Work

I den löpande kontakten med allmännyttiga bostadsbolag i Sverige och Europa har de utmaningar och i vissa fall svårigheter som Coronapandemin inneburit för arbetsmiljö och medarbetarengagemang diskuterats vid återkommande tillfällen. Det är då desto mer glädjande att under detta år kunna konstatera avsevärda höjningar i årets medarbetarundersökning – både avseende tillit till ledarskapet och engagemanget. Med en kraftig höjning också avseende kamratskap så nådde vi upp till den nivå på att i allt väsentligt vara en enastående arbetsplats som gav oss rätten att titulera oss ett Great Place To Work under hela 2021.

Rekryteringar till ledande roller i Gavlegårdarna

Under 2019 valde bolagets vice VD att avisera sin pension och bolagets ekonomichef valde att lämna Gavlegårdarna för nya utmaningar. Rekryteringsprocesser startades upp under hösten 2019 och under våren installerades en ny chef för Verksamhetsstöd med ansvar för HR, Inköp, Ekonomi, Kommunikation och Utveckling och en ny Ekonomi- och Finanschef i ledningsgruppen. De nya personerna har funnit sig väl tillrätta i organisationen och kulturen i allmänhet och i ledningsgruppen i synnerhet.

Bolagets sammanfattning av de viktigaste händelserna

Utfallet från hyresförhandlingen och årets uppgörelse med i genomsnitt 2,4% i hyresökning för tiden 1/3 2020 till 31/12 2020 har implementerats fullt ut med beräknad intäktsökning som följd. Bolaget har en fungerande relation med motparten i Hyresgästföreningen som utvecklats vidare under året med utbyte av information i syfte att öka förståelsen för respektive parts utgångspunkter inför kommande förhandlingar.

Under 2020 togs initiativ för att förstärka bolagets ekonomiska hållbarhet och inom ramarna för effektiviseringsprogrammet *Hjärnkollen* sattes mål upp för ett förbättrat *superdriftnetto* - som är bolagets intäkter minus kostnader bortsett från underhållskostnaderna. Genom ett metodiskt och fokuserat arbete resulterade medarbetarnas gemensamma ansträngningar i ett superdriftnetto som väsentligt förstärkte bolagets självfinansieringsgrad. Uppföljning av effektiviseringsprogrammet visar att det varit mycket framgångsrikt - både avseende direkt påverkan på superdriftnettet men även indirekt positiv påverkan på verksamhetens processer.

En mycket mild vinter har medfört avsevärt lägre skötselkostnader (skotning, plogning, sandning och skador) än under ett normalår.

Inflyttning i nyproducerade lägenheter eller bostäder som tillkommit efter ombyggnation av lokaler har skett under perioden i 29 lägenheter i Andersberg och på Brynäs.

Den globalt omfattande Corona-pandemin har tvingat fram en rad åtgärder och aktiviteter i bolaget. Ett omfattande arbete med beredskapsåtgärder och kontinuitetsplanering har tagit tid och personella resurser i anspråk. De åtgärder som vidtagits och de anpassningar som Corona-pandemin tvingat fram förefaller ha varit verkningsfulla och bolaget har under året inte drabbats av vare sig höga sjukskrivningstal eller drastiskt försämrade förmåga att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Aktuellt läge i bolaget i relation till smittspridningens utveckling har rapporterats återkommande till styrelse och till Gävle Kommuns organisation för samverkan och samordning. Redogörelse för de (i nuläget) rent ekonomiska och finansiella aspekterna återfinns tidigare i denna rapport.

Yrkesrevisorernas sammanfattande ställningstagande

Utifrån den grundläggande granskning som gjorts via bolagets egen rapportering, dialogmöte med kommunrevisionen samt uppföljning av tillsynsrapporter gör yrkesrevisorerna nedanstående bedömningar och rekommendationer. Koncernen omfattas även av redovisningsrevision som den auktoriserade revisorn genomför och som resulterar i en egen revisionsberättelse. Den auktoriserade revisorn har ett delat ansvar för granskningen av den interna kontrollen tillsammans med lekmannarevisorerna och deras sakkunniga.

Yrkesrevisorerna tar nedan ställning till om verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt sätt, om ekonomistyrningen är tillfredsställande samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Ekonomistyrning

Vi noterar att bolagets resultat håller sig inom ägardirektivet från kommunfullmäktige.

För räkenskapsåret 2020 är bolagets budget baserad på en avkastning om 4,25 % i direktavkastning, vilket är en höjning i ägardirektivet med 0,25 % jämfört med föregående år. Detta innebär att bolaget ska generera ett resultat efter finansiella poster om 109,3 mnkr. Bolagets resultat för 2020 uppgår till 134,2 mnkr och klarar därmed avkastningskravet.

Vi noterar att huvudskälen till att resultatet är bättre än budget beror på den milda vintern 2020, då det ekonomiska utfallet för uppvärmnings- och elkostnader blev lägre än budgeterat, så även kostnader för snöröjning och sandning.

Vi noterar att bolaget under 2020 överlätit mark till Gävle kommun utan ersättning, det vill säga i form av gåva. Överlåtelsen bedöms inte vara av väsentlig betydelse för bolagets resultat och ställning. Däremot konstaterar den auktoriserade revisorn att värdeöverföringen strider mot Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Enligt lagen finns det begränsningar i hur stor värdeöverföring ett kommunalt bostadsbolag får göra till ägaren. Förutom rätt att ta ut ränta på insatt kapital, har ägaren möjlighet att ta ut medel för bostadssociala ändamål, vilket görs med 16 mnkr per år. Det finns också möjlighet att ta ut hälften av det nettoöverskott som uppkommit på grund av avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår. Marköverlåtelsen värderad till 3,1 mnkr överstiger det tillåtna värdet enligt denna regel.

Yrkesrevisorerna bedömer att AB Gavlegårdarna skötts från ekonomisk synpunkt på ett tillfredsställande sätt.

Verksamhetens målstyrning

Yrkesrevisorerna noterar att bolaget ser att tryggheten har sjunkit senaste året, vilket gör att bolaget bara delvis når målet om att tillsammans med medborgarna skapa trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer. Vi noterar att bolaget gjort en egen analys som visar på koppling till två skottlossningar som varit.

Vi noterar även att bolagets utfall i den årliga hyresförhandlingen inte klarade 3 % i intäktsförstärkning. Utfallet blev 2 % och bedöms som en större avvikelse. Bolaget når därmed bara delvis målet om att använda företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle.

Bolaget har heller inte uppnått målvärdet om 150 nyproducerade lägenheter för 2020. Utfallet om 88,6 bedöms som en större avvikelse. Detta gör att bolaget bara delvis når målet om att Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre. Vi noterar att bolaget anger att projektportföljen ändå är väl i linje med målsättningen att i genomsnitt producera 150 nya bostäder per år. Yrkesrevisorerna noterar i bolagets ägardirektiv att bolaget ska nyproducera 750 nya lägenheter i Gävle under 2016-2020. Indikatorn är därmed ett genomsnitt per år och bolaget ska per 31 december 2020 ha uppfyllt den totala nyproduktionen. En kontroll mot tidigare års nyproduktion visar att bolaget nyproducerat totalt 641 nya lägenheter i Gävle under denna period. Vi noterar därmed att bolaget inte uppfyllt kravet i ägardirektivet om att nyproducera 750 lägenheter i Gävle under 2016-2020. Det saknas 109 nyproducerade lägenheter.

Sammantaget uppnås måluppfyllelsen för fem mål och tre mål uppnås delvis med anledning av ovan avvikelser.

Yrkesrevisorerna bedömer att AB Gavlegårdarnas verksamheter delvis har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Internkontroll

Yrkesrevisorerna noterar att det i riskanalysen finns fem identifierade risker som är röda, dvs kritiska, men som inte är med i internkontrollplane. Fyra risker bedöms ha stor sannolikhet att de uppstår samt att konsekvensen skulle bli stor. Det framgår inte om bolaget kommer att arbeta med dessa risker på annat sätt än i internkontrollplanen. Fyra av fem är externa risker, det är bara köreglerna som är en intern fråga som bolaget kan påverka och åtgärda med interna kontroller.

Vi noterar att dessa identifierade risker även går mot två av målen där bolagets måluppfyllelse bara delvis uppnås, [Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre] samt [vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle].

Yrkesrevisorerna bedömer att AB Gavlegårdarnas interna kontroll i huvudsak varit tillräcklig.