



Bolagsstyrningsrapport 2017

AB Gavlegårdarna

Innehållsförteckning

| | |
|--|----------|
| 1 Inledning | 3 |
| 2 Ägarstyrning | 3 |
| 3 Uppfyllelse av bolagsordning och ägardirektiv | 3 |
| 4 Styrelsens och verkställande direktörens arbete | 5 |
| 5 Styrelsearbetet | 5 |
| 6 Intern kontroll | 6 |
| 7 Riskhantering | 6 |
| 8 Kommunikation med revisorer och lekmannarevisorer | 6 |
| 9 Ärenden som bolagen överlämnar till kommunen..... | 6 |

1 Inledning

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

2 Ägarstyrning

De dokument som huvudsakligen ligger till grund för ägaren, Gävle kommuns, styrning av bolaget är:

- Gävle kommuns företagspolicy
- Bolagsordning för AB Gavlegårdarna
- Ägardirektiv för AB Gavlegårdarna
- Kommunplan 2017
- Operativ beslutsordning

3 Uppfyllelse av bolagsordning och ägardirektiv

Nedan redovisas syftesbeskrivningen i bolagets ägardirektiv samt bolagets egen bedömning av efterlevnad.

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.

- Gavlegårdarna finns representerat i näst intill alla stadsdelar i Gävle kommun. Bostadsbeståndet har varierande storlekar, allt mellan 1 rum och kokvrå och 6 rum och kök. Hyrorna varierar mellan 665 kr och 2 328 kr per m². 44,5 procent av lägenheterna kostar under 5 000 kr per månad.

Bolaget skall ge förutsättningar för medinflytande för hyresgästerna i angelägenheter som berör boendet samt skapa förutsättningar för gemenskap, grannsamverkan och medverkan i brottsförebyggande åtgärder.

- Bolaget arbetar i ständig dialog med hyresgästerna och dess företrädare. Boinflytandearbetet berör hela verksamheten och tar sig olika uttryck, såsom självförvaltning eller integrationsfrämjande aktiviteter i bostadsområdet. Hyresgästerna har via Tillvalssystemet möjlighet att påverka det inre underhållet i lägenheten och därmed också sin boendekostnad.

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.

- Under året har bolaget färdigställt 73 lägenheter. För närvarande är dock ett flertal nyproduktionsprojekt pågående. Dessa projekt kommer att tillföra marknaden ytterligare 355 lägenheter inom de närmsta 18 månaderna. Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till ca. 150 mnkr medan årets investeringar uppgår till ca. 500 mnkr.

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.

- Då både färdigställd nyproduktion och försäljningar har varit begränsade under året har inte bolagets beståndsfördelning över kommunen förändrats i någon större omfattning. De 66 nyproducerade lägenheterna på Almvägen är dock ett välkommet tillskott i en stadsdel med låg andel hyresrätter. I ett radhusområde i Södra Bomhus har de boende ett löpande erbjudande om att friköpa sitt boende. Bolagets andel av hyresmarknaden uppgår för närvarande till 60 procent.

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.

- Tillgänglighetsperspektivet är väsentligt i all ny- och ombyggnation. I planeringen av kommande nyproduktion eftersträvas tillgänglighet för alla boendekategorier. I årets kundundersökning svarade 89,2 procent att man upplevde tillgängligheten som god eller mycket god, en liten förbättring jämfört med föregående år.

Bolaget ska eftersträva att erbjuda alla sina hyresgäster goda boendesociala miljöer.

- För att skapa trygga och trivsamma bostadsområden arbetar bolaget med trygghetsfrågor och bostadssociala frågor inom många områden. Ett fortsatt fokusområde i årets verksamhet har varit att lyfta den yttre miljön i bostadsområdena, vilket i sin tur kommer att öka den upplevda tryggheten. Grundat på samarbetsavtal bedriver bolaget tillsammans med föreningar och andra aktörer i flertalet av kommunens stadsdelar ett integrationsarbete som syftar också till att skapa trivsamma och trygga boendemiljöer. Bolaget har ett nära samarbete med Socialtjänst och Polis i det förebyggande arbetet.

Bolaget ska medvetet och aktivt arbeta för att motverka segregation i boendet.

- Att motverka segregation är ett av de viktigaste inslagen i bolagets boinflytandearbete. Integration handlar i grunden om att alla ska ha ett hem, möjlighet till egen försörjning och vara en del av samhällsgemenskapen. Förtätning med nyproducerade bostäder i de s.k. miljonprogramsområdena, med olika typer av lägenheter, och till varierande boendekostnad, kan också motverka segregationen. Vid nyproduktion måste alltid aspekten med att bygga socialt hållbara stadsdelar betonas.

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.

- Utifrån affärsmässiga principer har bolaget samarbete med både förvaltningar och bolag i kommunkoncernen. Några exempel på samarbeten som sker inom kommunkoncernen är: Trygghetsboende (Omvårdnadsförv.) Förturshantering (Socialförv.) Utveckling av avfallshantering (Gästrike Återv.) Digital ritningshantering (Gävle Energi) samt delade tjänster (Gavliakoncernen).

Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Mätbara mål ska finnas som genom årsredovisningen följs upp årligen.

- Bolagets miljömål finns både i kommunens miljöstrategiska program och i bolagets styrkort och följs via indikatorer. Bolagets miljöprogram är styrande för de aktiviteter som ska leda till måluppfyllelse. Inom kommunkoncernen sammanställs årligen ett miljöbokslut, där bolaget bidrar med redovisning av relevanta områden utifrån verksamheten.

Genom kostnadseffektiv fastighetsförvaltning ska företaget erbjuda kunder attraktiva och prisvärda bostäder.

- Uthyrningsläget är fortsatt mycket gott, vakansgraden understiger 1 procent. Bolagets hyresnivå understiger riksgenomsnittet. Vid helrenovering av badrum, och nu även kök, har hyresgästerna möjlighet att påverka omfattningen av ombyggnationen och därmed också sin framtida boendekostnad.

Hyressättningen för den kommunala verksamheten skall vara baserad på affärsmässiga principer.

- Hyressättningen för kommunrelaterade lokaler sker enligt en särskild

hyressättningsmodell som baseras på affärsmässiga principer.

Bolagets investeringsverksamhet ska baseras på en helhetssyn där effekter i samtliga styrperspektiv beaktas inför investeringsbeslut.

- Bolaget tillämpar balanserad styrning som styrmodell och samtliga perspektiv, kund-medarbetare-hållbarhet-ekonomi, beaktas inför beslut.

Bolaget kan i enlighet med kommunfullmäktiges beslut avyttra fastigheter i syfte att förnya, förädla och utveckla fastighetsportföljen. Fram till år 2020 tillåts bolaget avyttra upp till 10 procent av lägenhetsbeståndet, motsvarande ca 1500 lägenheter.

- Under året har endast några enskilda lägenheter sålts. Under slutet av året har bolaget nu fått godkänt av kommunfullmäktige att inleda en försäljningsprocess av 800 lägenheter. Försäljningen beräknas vara genomförd under första halvåret 2018. Utöver detta har bolaget också träffat avtal om försäljning av Sofia Magdalena (f.d. Vård- och omsorgsboende på Öster). Även denna försäljning sker under första halvåret 2018.

Vid kommunens upphandlingar av bostadsförsörjningsåtgärder äger bolaget rätt att inlämna anbud.

- Bolaget har inte lämnat något anbud på bostadsförsörjningsåtgärder under året.

Bolaget ska i perioden 2016-2020 nyproducera 750 nya lägenheter i Gävle

- Under året har bolaget nyproducerat 73 lägenheter, totalt 163 lägenheter sedan 2016. I planeringen för de kommande åren ligger dock betydligt fler nyproducerade lägenheter, vilket talar för att bolaget kommer att klara ägardirektivets krav.

Kravet på bolagets avkastning är 4,0 procent direktavkastning.

Direktavkastningen uppgår till 4,3 procent, vilket innebär att bolaget klarar ägarens avkastningskrav.

Utdelning till moderbolaget för vidarebefordran till Gävle kommun ska uppgå till 16 mkr enligt tilläggsbeslut i december 2017.

- Styrelsen i bolaget föreslår att bolaget lämnar en utdelning om 16 mkr som kommunen avser att använda för bostadssociala ändamål.

Bolagets samlade bedömning är att de styrdokument som reglerar bolagets verksamhet har efterlevts.

4 Styrelsens och verkställande direktörens arbete

Gavlegårdarnas styrelse har via enkät, i likhet med tidigare år, genomfört en utvärdering av styrelsens och VDs arbete under det gångna året. Utvärderingen har skett i egen regi och resultatet kommer att utgöra grund för arbetet med ständiga förbättringar. Sammantaget är omdömet gott, styrelsens arbete ges i genomsnitt 4,27 i betyg på en 5-gradig skala, och VDs arbete ges betyget 4,36. I årets enkät ges bolagets interna kontroll samt förtroende och respekt högst betyg i utvärderingen av styrelsens arbete, medan anseende, utveckling och måluppfyllelse ges högst betyg i utvärdering av VD, vilket är identiskt med föregående år. I båda utvärderingarna ges samarbete och dialog med ägarna lägst betyg, vilket även det är samma förbättringsområde som föregående år.

5 Styrelsearbetet

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid elva tillfällen under 2017. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 84,8 procent. Utöver lagar och förordningar styrs styrelsens arbete av en fastställd arbetsordning. Arbetsordningen innehåller bland annat arbetsfördelning mellan

styrelse och verkställande direktör, instruktion för boksluts- och verksamhetsrapportering samt riktlinjer för hur styrelsemötena ska bedrivas. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och fem suppleanter. Därtill har arbetstagarna utsett två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter för dessa, som alla har närvaro- och yttranderätt vid styrelsemötena. Sekreterare vid styrelsesammanträdena har VD-sekreteraren varit. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Gävle.

6 Intern kontroll

Styrelsen ansvarar för bolagets interna kontroll. Den interna kontrollen syftar till att säkerställa att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig, att verksamheten bedrivs ändamålsenligt och effektivt samt att lagar, förordningar och interna regelverk efterlevs. Bolagets interna kontroll är strukturerad enligt COSO-modellen. Modellen består av fem delområden, kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Vid ledningsgruppen senaste genomgång noterades några förbättringsområden, information, kommunikation och utvärderingar. Ingen brist eller avvikelse noterades. Ledningsgruppen anser att den interna kontrollen är tillfyllest.

Bolagets interna kontroll granskas av auktoriserade revisorer, lekmannarevisorer samt bolagets egna internrevisorer.

7 Riskhantering

Verksamhetens risker har identifierats och värderats utifrån påverkansgrad och sannolikhet till att övergripande mål inte kan infrias. Som riskområden har bolaget valt de fyra perspektiv som den balanserade styrningen omfattar. Därutöver har också risker inom områden finansiell rapportering, regelefterlevnad och omvärld bedömts och klassificerats. Ansvar tilldelas för att hantera respektive prioriterad risk.

8 Kommunikation med revisorer och lekmannarevisorer

Kommunfullmäktige i Gävle har utsett sju lekmannarevisorer i bolaget. Till auktoriserade revisorer har kommunfullmäktige utsett KPMG AB.

Ordförande i bolaget har tillsammans med ledningen årligen två möten med valda revisorer. Vid dessa möten återrapporterar revisorerna noteringar från genomförda granskningar. Bolagsledningen ges också tillfälle att stämma av väsentliga frågeställningar inför årsbokslutet.

9 Ärenden som bolagen överlämnar till kommunen

Bolaget har under hösten begärt kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av 803 lägenheter i stadsdelarna Sättra och Brynäs. Försäljningen beräknas genomföras under första halvåret 2018. Kommunfullmäktige lämnade sitt godkännande den 20 december 2017.