



# Årsredovisning 2020



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

# Innehåll

Vd har ordet	3
Kort om Gavlegårdarna	4
Förvaltningsberättelse	6
Hållbarhetsrapport	14
Bolagsstyrningsrapport	22
Ekonomiska sammanställningar	28
Resultaträkning	29
Balansräkning	30
Förändringar eget kapital	32
Kassaflödesanalyser	33
Noter	34
Nyckeltal och nyckeltalsdefinitioner	42
Femårsöversikt	43
Styrelsen och revisorers undertecknande	44
Styrelsen 2020	45
Revisionsberättelse	46
Granskningsrapport AB Gavlegårdarna	49



”

Med kortast möjliga varsel har bolaget skapat nya lösningar för att fortsätta driva verksamheten framåt.

## Vd har ordet

Hur summerar man 2020, detta märkliga år som skrivit in sig i historien och på olika sätt förändrat oss alla för över-skådlig tid framöver?

Pandemiåret har förstås drabbat även Gavlegårdarna, men att kastas in i en helt ny situation har också genererat oanade krafter. Med kortast möjliga varsel har bolaget skapat nya lösningar för att fortsätta driva verksamheten framåt. Medarbetare har format nya arbetssätt där den digitala utvecklingen gjort stora framsteg. De som kan jobba hemifrån har tagit hänsyn till kollegor som måste vara på plats, och tillsammans har vi därför också lyckats hålla smittspridningen på en mycket låg nivå. Vi har förändrat vårt kundlöfte och kommunicerat med våra hyresgäster om nya riktlinjer när vi besöker dem i deras hem. Varje månadsskifte sedan i mars har medarbetarna på Kundcentrum genomfört hundratals nyckelöverlämningar utomhus. I både värme och kyla har de inte bara hjälpt kunder till en smidig in- och utflyttning, de har också bjudit på kaffe och glada tillrop när det blivit kö.

Sammanfattningsvis kan man se att året 2020 bjudit på engagemang från alla på Gavlegårdarna. Det visar inte minst resultaten i vår årliga medarbetarundersökning, där vi för första gången certifierats som ett "Great place to work". Med start i januari inleddes också det gemensamma pilotprojektet Hjärnkollen som involverat stora delar av verksamheten. För att säkerställa en hållbar ekonomi över tid har samtliga deltagande arbetsgrupper tagit fram åtgärder med tydligt ekonomifokus.

Genom att öka intäkter och minska kostnader var målet att på tolv månader förbättra bolagets superdriftsnetto med 15 mkr. Medarbetarnas insatser har bland annat resulterat i minskade reparations- och entreprenörskostnader, ökade debiteringar, minskade energikostnader och fler hyresgäster som använder våra digitala kanaler för att anmäla sina ärenden. Vid årets slut visade resultatet för projektet Hjärnkollen att vi lyckats nå fantastiska 29 miljoner. Arbetet fortsätter och innefattar nu samtliga 209 medarbetare.

Ett förbättrat superdriftsnetto är en viktig parameter för att behålla en egen delfinansiering i de investeringar som kommer. Under 2020–2021 inleds många spännande nyproduktionsprojekt, inte minst de grönskande och hållbara hus med träfasad som blir porten in till Gävles nya stadsdel Godisfabriken. Där sattes spaden i backen under hösten.

Gavlegårdarna står inför en expansiv investeringstid där upplåning och räntekostnader kommer att stiga med cirka 65 procent under de närmaste åren. För att kunna hantera detta och samtidigt säkerställa finansiering av stora underhållsbehov, så har ägardirektivet inför 2021 avseende de ekonomiska målen ändrats gentemot 2020. Det tidigare direktavkastningskravet har bytts ut till krav på att uppnå avkastning på eget kapital på minst 3,5 procent. Det ändrade ägardirektivet ger Gavlegårdarna bättre förutsättningar till en sund och långsiktig finansiell stabilitet. Samtidigt kan vi ha ett fortsatt fokus på våra fastigheters underhållsbehov.

### Pris att vara stolt över

Ett lyckat underhållsarbete får stor positiv påverkan för våra hyresgäster. Men också för ett bostadsområde och för hela staden Gävle. Under året mottog Gavlegårdarna första pris i branschorganisationen Sveriges Allmännyttas tävling för Bästa renoveringsprojekt.

I stadsdelen Nordost, byggd under miljonprogramsåren, har inte bara husen fått nya tak, fasader och balkonger. Här har Gavlegårdarna jobbat för en helhet som innefattar såväl bodemokrati som beteendeförändring. Samarbetet med hyresgästerna har varit en förutsättning för att skapa ett hållbart resultat – en miljö där allt fler tar ansvar för gemensam trygghet och trivsel. Det visar inte minst statistiken gällande sortering av avfall, där Nordost tagit sig från ett lågt resultat till den absoluta toppen bland Gävles stadsdelar. I Gavlegårdarnas Nöjd-Kund-Undersökning har siffrorna gällande trygghet i området gått från 60 till över 80 procent. Och när det kommer till växter, utformning av gård och belysning är långt över 90 procent idag nöjda eller mycket nöjda.

När vi tittar på en stadsdel som Nordost och vad som faktiskt går att göra, då återkommer nyckelordet från år 2020 återigen.

Engagemang – kanske viktigare än någonsin i en svår och föränderlig tid.

Cathrine Holgersson  
Vd

# Kort om Gavlegårdarna

76%

## TRYGGHET

Andelen hyresgäster som känner sig trygga i sitt område har sammantaget minskat något sedan 2019. Vissa trygghetsfrågor har dock ökat kraftigt, exempelvis säkerhet mot inbrott som gått upp med över fyra procentenheter.

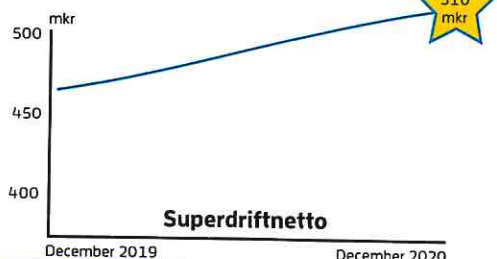
44,4%

## DIREKTAVKASTNING

Målet i ägardirektivet var att nå minst 4,25%, Gavlegårdarna lyckades överträffa målet under 2020 med en direktavkastning på 4,51%

## SOLIDITET

År 2012 var bolagets soliditet 22,8% och har sedan stadigt ökat. Årets siffra uppgår till 44,4%.



## 356 nya bostäder

**NYPRODUKTION** Gävle växer och nu följer några expansiva år för Gavlegårdarna. År 2020 färdigställdes 29 lägenheter, men samtidigt påbörjades projekt som ger ytterligare 247 lägenheter samt 80 platser på vård- och omsorgsboende. I stadsdelen Godisfabriken inleddes ombyggnation av gamla industrilokaler för kommersiell verksamhet.



510 mkr

**SUPERDRIFTNETTO** Gavlegårdarna förbättrade sitt superdriftnetto för år 2020 med 46 mkr. Det handlar om driftnetto exklusive underhållskostnader.

1 122,6 mkr

**ÅRETS OMSÄTTNING** Nettoomsättningen, inklusive övriga rörelseintäkter, för 2020 uppgick till 1 122,6 mkr.



## Great Place To Work

**MEDARBETARE SOM TRIVS** Allt sammantaget så är det här en bra arbetsplats – 85% av våra 209 medarbetare instämmer i det påståendet. Det gör att Gavlegårdarna certifierats som ett Great Place To Work.



77,6%

**RENT OCH SNYGGT** 77,6% av Gavlegårdarnas hyresgäster tycker att boendemiljön sköts om så att den hålls ren och trivsamt. Resultatet ligger många procent över branschens medelvärde.

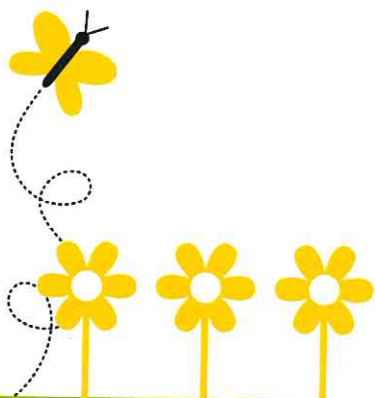


# 93,7%

**BÄST I SVERIGE** 93,7% av Gavlegårdarnas hyresgäster tycker möjligheten till källsortering i boendet är bra. Siffran har ökat med 0,9% sedan 2019 och är en av de bästa siffrorna i landet. Medelvärdet i branschen ligger på 84,4%.

# 86,2%

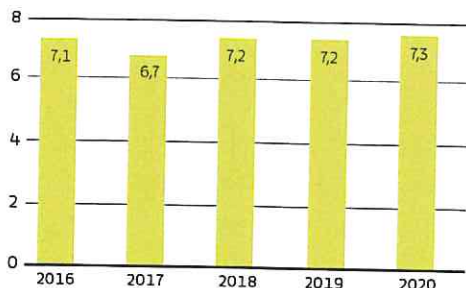
**TA KUNDEN PÅ ALLVAR** Gavlegårdarna har ökat sina siffror gällande service. 86,2% tycker att bolaget är bra eller mycket bra på att ta hand om de frågor som ryms under rubriken Ta kunden på allvar.



# 7,3 år

## GENOMSNITTLIGT KVARBOENDE

De senaste fem åren visar en positiv trend. Allt fler väljer att bo kvar i sina hyresrätter under längre tid.



# 14 064 st

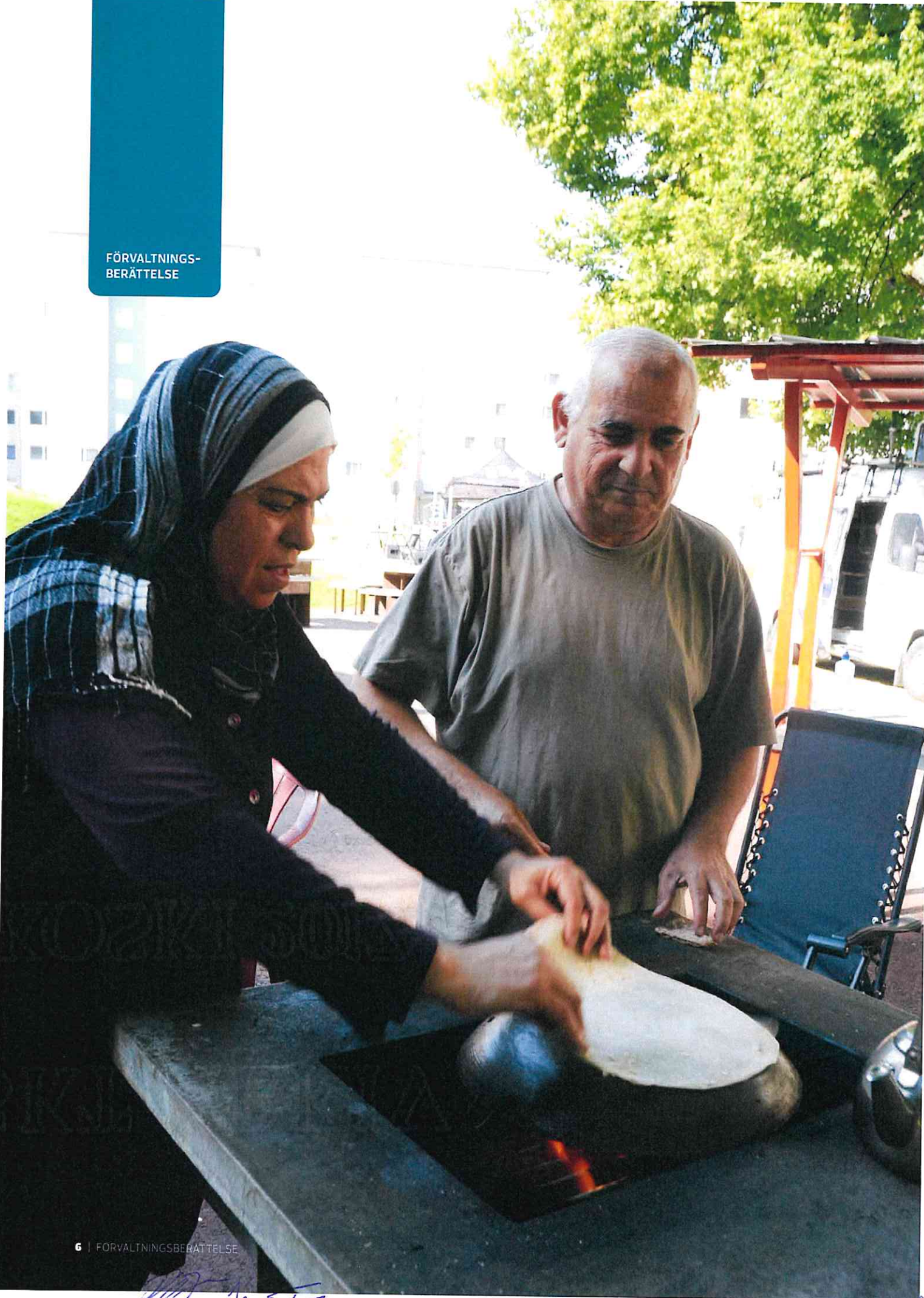
**ANTAL LÄGENHETER** Gavlegårdarnas fastighetsbestånd består av 14 064 lägenheter – från Hedesunda i söder till Hamrånge i norr.



# 109 kr/m<sup>2</sup>

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** Att underhålla sitt hem är självklart viktigt. Förra året lade Gavlegårdarna 109 kr/m<sup>2</sup> på exempelvis tapetsering och ommålning.

*Handwritten signature*



*Handwritten signature and date: M.T.7*

# Förvaltningsberättelse

## ORGANISATIONSNUMMER 556487-5937

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna lämnar följande årsredovisning för verksamheten 2020.

## ÄGARFÖRHÅLLANDE

AB Gavlegårdarna är ett helägt dotterbolag till Gävle Stadshus AB, organisationsnummer 556507-1700, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Gävle kommun.

## ÄGARDIREKTIV FÖR AB GAVLEGÅRDARNA

Ägaren har formulerat såväl ekonomiska som icke ekonomiska direktiv för bolaget. I Bolagsstyrningsrapporten på sidan 23 redovisas syftesbeskrivningen i nämnda ägardirektiv samt bolagets egen bedömning av efterlevnad.

## VERKSAMHETEN

AB Gavlegårdarna äger, förvaltar och utvecklar livsmiljöer i Gävle. Kunderna representeras av människor boende i kommunen, där så många som var tredje gävlebo är hyresgäster hos bolaget. Värdet för kunden uppstår genom att AB Gavlegårdarna har en god kunskap om att, med kunden i centrum, bedriva fastighetsförvaltning på ett effektivt, hållbart och långsiktigt sätt.

Som Gävle kommuns bostadsbolag bidrar AB Gavlegårdarna till att driva utvecklingen gällande såväl nyproduktion av bostadsfastigheter som förvaltning av befintliga. Förutsättningarna att driva utvecklingen vidare är goda, då bolaget genom en stark balansräkning och en stabil ägare står ekonomiskt väl rustat inför framtiden. AB Gavlegårdarna tar ett stort socialt ansvar vid sidan av det affärsmässiga. Det omfattande arbetet med att få Gävles stadsdelar och invånare att må bra, bidrar till att skapa både affärsnytta och goda livsmiljöer.

Bolaget arbetar med visionen "Känn dig hemma". Den ska ses i ett större perspektiv där alla intressentgrupper som är i kontakt med bolaget och dess

medarbetare ska känna sig hemmastadda – oavsett situation.

De kärnvärden bolagets medarbetare följer är "Hjärta och Hjärna". Värderingarna hjälper bolaget att skapa en arbetsplatskultur som alla medarbetare känner sig stolta över och delaktiga i.

AB Gavlegårdarna har över hundra års erfarenhet från allmännyttan. Det gör bolaget väl förberett att möta kunder och andra intressenters framtida behov.

## MÅLANALYS

Under året har bolaget arbetat vidare med den i organisationen processade affärsplanen med utgångspunkt tagen i de fyra verksamhetsperspektiven med tillhörande övergripande mål.

### Perspektiv

### Mål

#### HÅLLBAR TILLVÄXT

Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre.

#### INVÅNARE OCH KUNDER

Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer.

#### EKONOMI

Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle.

#### MEDARBETARE

Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål.

*MTT*

*MTT*



### GAVLEGÅRDARNA GÖR ETT VÄXANDE GÄVLE BÄTTRE

Bolagets arbete för hållbar tillväxt och för att göra ett växande Gävle bättre bedöms ha varit framgångsrikt under 2020. Bland insatserna som gjorts under året för att förbättra livsmiljön i fastighetsbeståndet finns utvecklingen av miljonprogramsområdet Nordost, där livsmiljön lyfts och trivselen ökat väsentligt. Insatserna i området planerades och genomfördes i nära samarbete med de boende vilket gav ett mycket bra resultat. Underhållsåtgärder i miljonprogramslägenheter har i övrigt prioriterats vilket resulterat i flera avslutade stamrustprojekt i miljonprogramsfastigheter.

De första spadtagen har tagits på Godisfabriken och för de bostadshus som AB Gavlegårdarna ska bygga. Bostadshusen i kvarter 1 och 3 på Godisfabriken ger goda möjligheter för att nå visionen med området; *En hållbar stadsdel*.

Målvärdet för antalet nyproducerade lägenheter för året nås inte men projektportföljen är väl i linje med målsättningen att i genomsnitt producera 150 nya bostäder per år.

### EN EKOLOGISKT HÅLLBAR OCH KLIMATNEUTRAL KOMMUN

Bolagets insatser för ekologisk hållbarhet och klimatneutralitet bedöms ha varit framgångsrika under 2020.

Projektprocesserna i bolaget har utvecklats avseende materialval vilket har stor betydelse för byggnadens ekologiska fotavtryck. Metoder för att leda regnvatten till rabatter och dagvattendiken istället för att belasta reningsverk har etablerats tillsammans med metoder för plantering av växter och träd som gynnar ekosystemet. Avfallshanteringen har fortsatt att utvecklas och av resultatet från den årliga kundundersökningen framgår att möjligheterna till källsortering i lägenheterna upplevs som mycket goda.

Flertalet energieffektiviseringsinitiativ har genomförts med ett positivt resultat. Av de mätresultat som bolaget har samlat in under perioden 2009-2020 dras slutsatsen att kommunkoncernens mål för effektivare el- och energi-användning överträffas beträffande AB Gavlegårdarnas fastigheter, bostäder och lokaler. Som ett resultat av att samtliga fastigheter är anslutna till fjärrvärmenätet så är bolagets energi-användning att betrakta som fossilfri.

Bolagets fordonspark drivs av el, biogas eller HVO-drivmedel vilket gör att också bolagets resor och transporter är att betrakta som fossilfria.

### VI SKAPAR TILLSAMMANS MED MEDBORGARNA TRYGGA, TILLGÄNGLIGA OCH VÄLSKÖTTA LIVSMILJÖER

Resultatet från årets NKI-undersökning presenterades under årets sista tertiäl. Den oro som funnits för att den pågående Coronapandemin skulle ge en negativ påverkan inom frågeområdet "Ta kunden på allvar" visade sig obefogad och insatserna för att förbättra kundbemötande konstateras ha givit avsedd verkan. Den tidigare positiva utvecklingen av kundnöjdheten inom frågeområdet "Tryggt och Snyggt" mattades emellertid av något under 2020. Enskilda händelser av grov kriminalitet på enstaka platser i beståndet bedöms ha påverkat den upplevda tryggheten negativt. Hyresgästerna upplever dock beståndets utemiljöer som fortsatt vara i ett mycket gott skick och när det gäller avfallshantering så befinner sig bolaget, vid en jämförelse med jämförbara bolag, i det absoluta toppskiktet.

*JM*





### VI ANVÄNDER FÖRETAGETS RESURSER EFFEKTIVT FÖR ATT UTVECKLA GÄVLE

Under 2020 togs initiativ för att förstärka bolagets ekonomiska hållbarhet och inom ramarna för effektiviseringsprogrammet Hjärnkollen sattes mål upp för ett förbättrat driftnetto. Genom ett metodiskt och fokuserat arbete resulterade medarbetarnas gemensamma ansträngningar i ett förbättrat driftnetto som väsentligt förstärkte bolagets självfinansieringsgrad. Målet att förbättra driftnettot med 15 mkr överträffades.

Bolaget har under flera år arbetat för att etablera sig som en attraktiv affärspartner. Syftet med det är att få in flera konkurrenskraftiga anbud och på det viset säkerställa en långsiktig hållbar prisbild i nybyggnationsprojekt och större renoveringsprojekt. Etableringen har varit framgångsrik och i bolagets upphandlingar överstigande 20 mkr har i genomsnitt 4,14 anbud lämnats in under 2020.

Utfallet i hyresförhandlingarna innebär en intäktsförstärkning med 2,0 procent omräknat på årsbasis.

### MED INSPIRERANDE LEDARSKAP OCH FRAMGÅNGSRIKA MEDARBETARE NÅR VI GAVLEGÅRDARNAS MÅL

Bolagets målsättningar inom medarbetarperspektivet handlar om att etablera arbetsglädje och skapa förtroende mellan medarbetare, chefer och ledning. Viktiga element i denna strävan är att aktivt jobba med ledar- och medarbetarutveckling samt att ständigt förbättra det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Utfallet i 2020 års medarbetarundersökning visar tydligt att bolaget framgångsrikt förbättrat engagemanget och tilliten hos personalen under året trots de utmaningar som kommit i spåren av Coronapandemin. Fortsatta utmaningar finns med att på ett bättre sätt utnyttja det aktivitetsbaserade kontoret i Hemsta men i det sammanvägda resultatet av medarbetarundersökningen förbättrades upplevelsen av Gavlegårdarna som arbetsplats med hela nio procent och hamnade på en nivå som gav bolaget rätten att under 2021 titulera sig *Great Place To Work*.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER 2020

- Utfallet från årets hyresförhandlingar gav en hyresökning med i genomsnitt 2,4 procent för tiden 1 mars 2020 till 31 december 2020, vilket motsvarar 2,0 procent på årsbasis.
- Inflyttning i nyproducerade lägenheter eller bostäder som tillkommit efter ombyggnation av lokaler har skett under perioden i *Andersberg* och på *Brynäs*. Totalt har 29 nyproducerade lägenheter färdigställts.
- Initiativet Hjärnkollen med målet att förbättra driftnettot och därmed öka självfinansieringsgraden resulterade i en förbättring av driftnettot med 29 mkr.
- Omfattande insatser har gjorts under året avseende anpassningar och åtgärder som ett resultat av pågående Coronapandemi.
- De första spadtagen har tagits på Godisfabriken. Bostadshusen som AB Gavlegårdarna ska bygga upphandlades i tertial 2, 2020.

*M*

*[Handwritten signature]*

## KOMMENTARER TILL BOLAGETS RESULTAT

### Driftsöverskott

Rörelseresultatet uppgick till 209,7 mkr (140,3). Resultat efter finansiella poster uppgick till 134,2 mkr (92,4).

Nettoomsättningen för 2020 uppgick till 1 108,0 mkr (1 074,8). Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 22,3 mkr (16,8). Av hyresintäkterna utgör bostadshyror 83,0 procent (85,0).

De samlade rörelsekostnaderna uppgick till 727,5 mkr (768,1). Driftkostnader utgör 614,0 mkr (620,8) och underhållskostnader 115,6 mkr (147,3). Uthyrningen har gått bra under året och 35 (23) lägenheter var vakanta per sista december. Det motsvarar en beläggningsgrad på 99,8 procent (99,8).

Trots att det milda vädret under 2020 gjorde att driftskostnaderna blev

lägre än budget så har bolaget ändå upplevt en ansträngd kostnadspress avseende underhållskostnaderna för våra fastigheter eftersom dels kostnads-kompensationen vid hyresförhandlingarna för 2020 blev lägre än vad som prognostiserades, dels så höjdes avkastningskravet i ägardirektivet från 4,00 procent under 2019 till 4,25 procent för 2020.

För att kunna hantera den lägre hyresintäktsnivån så sjuksattes under 2020 ett intäkt- och kostnadseffektiviseringsprogram, benämnt Hjärnkollen, med syftet att identifiera intäkter och kostnadsbesparingar och på det viset förbättra driftsnettot inom bolaget. Åtgärder som bland annat gjordes i detta program var att se till att minska ställtiderna på spärrade lägenheter och att väsentligt öka debiteringen av besiktningar.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till 75,5 mkr (47,9).

De finansiella intäkterna uppgick till 0,9 mkr (0,8) och de finansiella kostnaderna uppgick till 76,4 mkr (48,7).

Skälet till att finansiella kostnaderna steg kraftigt 2020 gentemot 2019 beror på att lån motsvarande 400 mkr förtidsinlöstes under 2020 som hade en relativ hög ränta, räntekompensationskostnaden för denna förtidsinlösen blev 33,5 mkr. Som ersättning så har nya lån gjorts där bolaget betalar en mycket lägre ränta de kommande åren givet dagens räntenivå.

Låneskulden är 2 850 mkr (2 600). Antal lån är vid årsskiftet är 25 st. (26).

### FINANSIELL STÄLLNING

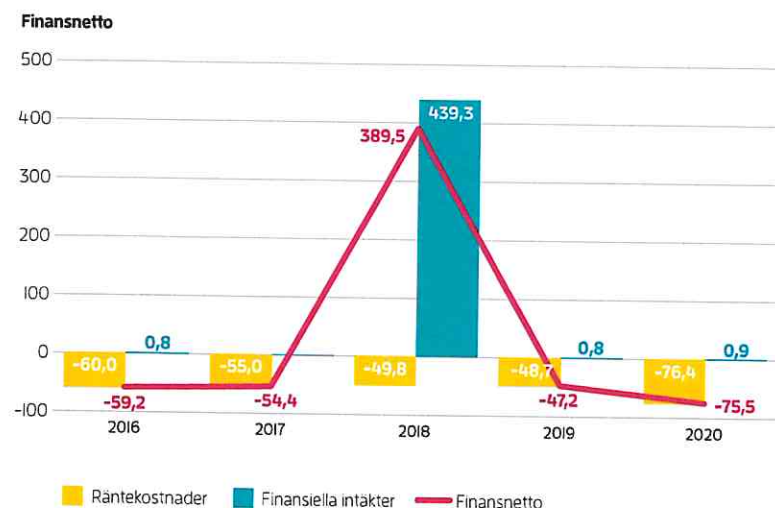
#### Fastighetsbestånd

AB Gavlegårdarna äger och förvaltar 14 064 bostadslägenheter (14 036), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 062 259 kvadratmeter (1 073 380). Antalet hyresobjekt, inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare, är 19 816 st. (19 969).

#### Fastighetsvärdering

Varje år genomför bolaget en intern värdering av fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas efter en vedertagen avkastningsprincip och det värde som erhålls indikerar ett marknadsvärde. Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott ( före räntor och avskrivningar) i företagens verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2021 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde.

Kalkylräntans betydelse för beräkning



av avkastningsvärdet framgår tydligt och uppmanar till försiktighet i värderingen. Även vakans- och driftkostnadsutvecklingen är av vikt för fastighetsvärdet. Bolagets samlade fastighetsvärde bedöms vara cirka 10,4 mdr (9,1).

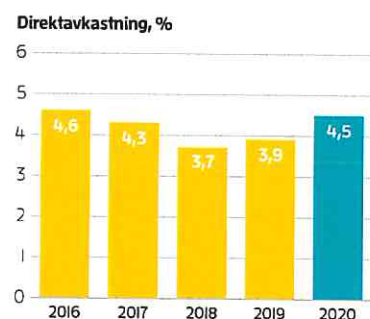
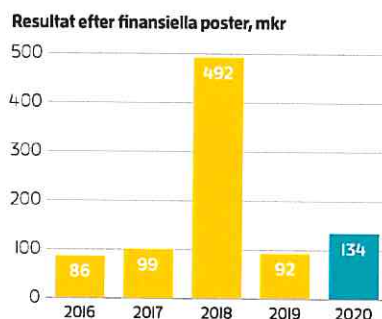
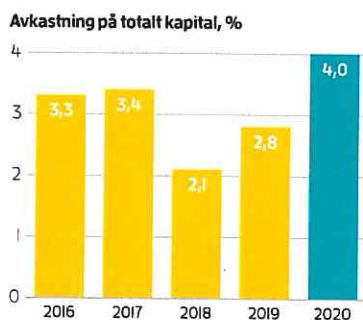
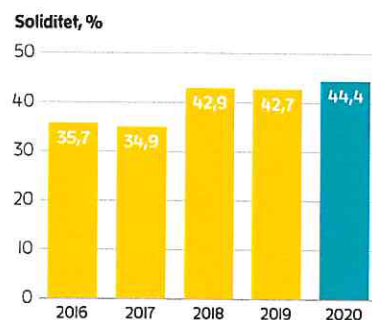
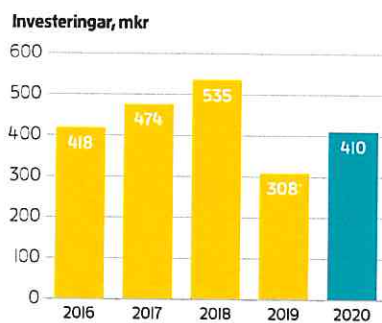
### Investeringar

Årets investeringar uppgår till 410,2 mkr (404,4) och har finansierats med nyupplåning, 250 mkr, samt med eget kassaflöde. Förutom standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder har investeringar och förvärv utförts enligt nedan:

- Färdigställande av bostäder i stadsdelarna Bomhus, Sättra och Sörby
- Pågående nyproduktionsprojekt av bostäder i stadsdelen Brynäs (Godisfabriken)
- Pågående konvertering av lokaler samt tillbyggnad av lägenheter på Hamiltongatan 22 (tidigare kontor för Gävle kommun, Omvårdnad) och på Södra Kansligatan 9-11 (tidigare lokaler för Gästriklands Idrottsförbund, Kalles Bar & Grill med mera)
- Omfattande insatser för stadsdelsförnyelseprojekt i Sättra och Nordost
- Stamrust- och ytskittsinsatser i fastighetsbeståndet

### Säkerheter, soliditet och likviditet

96,5 procent (96,2) av lånen är förmedlade av kommunen och resterande 3,5 procent (3,8) har pantbrev som säkerhet. Bolagets synliga soliditet uppgick till 44,4 procent (42,6). De likvida medlen uppgick till 0,5 mkr (0,4).



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Med utgångspunkt tagen i de fyra verksamhetsperspektiven med tillhörande övergripande mål samt områdena miljö, omvärld, finansiell rapportering och regelefterlevnad har riskscenarion valts ut relaterade till risk för att övergripande mål inte kan infrias. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och där riskexponeringen har bedömts som väsentlig har åtgärder som syftar till att reducera riskexponeringen valts. Uppföljning av om riskresponsåtgärder givit avsedd verkan har skett vid tre tillfällen under året. Riskresponsåtgärdernas effekt och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

Riskområde	Riskbeskrivning
<b>Invånare och kunder; Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välsköta livsmiljöer</b>	
Risken för missnöjda hyresgäster pga. brister i bemötande från egen personal och entreprenörer	Genomförande av bemötandebildning för medarbetare. Sätta rutin för agerande vid lägenhetsbesök. Gå igenom entreprenörshandbok gällande bemötande.
Förortsproblematik i Gävles miljöprogramsområden	Återkommande nätverksträffar med olika aktörer, ex. stadsdelnätverken med aktörer som polis, socialtjänst etc. Deltagande i kommunens säkerhetsnätverk.
<b>Hållbar Tillväxt; Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre</b>	
Risk att bolaget inte klarar underhållsbehovet som miljöprogrammet står inför	Fortsatt fokus på intäkt- och kostnadseffektiviserings initiativet, Hjärnkollen, för att frigöra medel till underhållsåtgärder.
Trots stor bostadsbrist får bolaget svårighet att hyra ut nyproducerade lägenheter då det stora flertalet bostadssökande inte kan betala hyran i nyproduktionen	Data relaterad till inflyttning analyseras tertialvis. Investeringsstöd utnyttjas för att hålla nere hyresnivån.
De bostadssökande med störst behov kommer inte åt lägenheter med rimliga/låga hyror pga. kö regler	Kundråd etablerat som kontinuerligt utvärderar och (vid behov) justerar kö regler. Initiala kontakter med extern part för att eventuellt få till förändrade tilldelnings principer vilket kan dra ner exponeringen ytterligare.
Vikande efterfrågan pga minskad inflyttning till kommunen	Data relaterad till inflyttning analyseras tertialvis. Investeringsstöd utnyttjas för att hålla nere hyresnivån.
<b>Ekonomi; Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle</b>	
Risken att nyproduktionen inte går att rakna hem och att projekten därmed blir ogenomförbara	Riskexponeringen har gått ner. Sveriges Allmännyttan har tecknat nytt Kombobus-avtal som ger oss förutsättningar att kunna bygga prisvärt. Anbudantalet har också ökat vilket drar ned exponeringen.
Risk att det ekonomiska utrymmet inte är tillräckligt för ett värdebevarande underhåll	Fortsatt fokus på intäkt- och kostnadseffektiviserings initiativet, Hjärnkollen, för att frigöra medel till underhållsåtgärder.
<b>Medarbetare; Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål</b>	
Medarbetare i bolaget efterlever inte bolagets värderingar	Riskexponeringen har gått ner. Medarbetarundersökning ger indikation om en väl etablerad värdegrund.
Risk att personal utsätts för hot och/eller våld i verksamhetsutövningen	Uppdaterat det systematiska arbetsmiljöarbetet. Risker identifierade och bedömda. Trygghetsinitiativ startat.
<b>Miljö</b>	
Risk att målen i Gävle kommuns miljöstrategiska program inte kan nås.	Målen i Miljöstrategiska programmet (Msp) kommer att implementeras i Gavlegårdarnas miljöprogram som i sin tur kommer att vara en del av bolagets verksamhetsplan för 2021.
Risk att mängden och kostnaderna för sorterat avfall (grovsopor) ökar.	Mål i både Msp och kommande Kretsloppsplan innebär att bolaget behöver fortsätta det arbete som har påbörjats tillsammans med bland andra Gästrikre Återvinnare för att utöka sorteringen av hushållsavfall. Felsorterat avfall kommer att kosta betydligt mera framöver.
<b>Efterlevnad av interna och externa regelverk</b>	
Risk relaterad till bristande avtalstrohet eller att avtal saknas. Risken att inte Lagen om offentlig upphandling (LOU) efterlevs. Upphandling sker utan ramavtal, trots att beloppsgränsen överskridits. Tillämpning av LOU:s regelverk brister.	Värdering av kompetens kring LOU. Säkerställande av att ramavtalsförteckning är uppdaterad och tillgänglig. Uppföljning av att beslutade instruktioner och checklistor tillämpas vid upphandling. Kontroll av att upphandlade entreprenörer lever upp till avtal eller överenskommelser. (Intern revision). Arbetet med ramavtalen fungerar väl och i enlighet med LOU. Intern kontroll inför vid signering av avtal.
<b>Omvärld</b>	
Risk att hyresgästföreningens mål inte överensstämmer med bolagets strategi	Kontinuerlig övervakning av frågor där hyresgästföreningen är huvudintressent. Öppen dialog om utmaningar och möjligheter. Transparens om framtidsscenarion.
<b>Finansiella Risker</b>	
Finansieringsrisken utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt.	AB Gavlegårdarna har låg belåningsgrad och solid finansiell ställning. Det i kombination med en stabil ägarstruktur minskar refinansieringsrisken. Bolaget har en portfölj av lån med olika löptider och fördelade mellan olika kreditformer. Val av kapitalbindning görs efter prissättning och refinansieringsrisk på kapitalmarknaden. Finansverksamheten i AB Gavlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy.
Ränterisk avser den negativa resultat-effekt som en bestående räntehöjning har på bolagets finansnetto.	En räntehöjning med 1 (en) procentenhet på de lån som rantejusteras under 2021 ökar bolagets räntekostnader med 11,6 mkr på helårsbasis. Den genomsnittliga rantan för låneportföljen är per den sista december 2020 1,08 procent. Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är vid årsskiftet 2,5 år (3,0) och genomsnittlig tid för forfall 2,8 år (3,1).
Kreditrisken är risken för förlust om bolagets motparter inte fullför sina avtalsförpliktelser och eventuella sakerheter inte täcker bolagets fordringar.	I finanspolicyn anges kriterier för motparter bolaget ingår finansiella avtal med. För att begränsa riskerna utförs kreditkontroll av kundernas finansiella ställning. Hyresfordringar förskottsaktiveras.
AB Gavlegårdarnas finansiella rapportering ligger till grund för många beslut både internt och externt varför dess korrekthet är central.	Strukturerade processer och god intern kontroll säkerställer korrektheten i den finansiella rapporteringen.

## UTSIKTER FÖR 2021

Risken för minskade intäkter med anledning av vakanser i beståndet bedöms som förhållandevis liten. Bostadsefterfrågan är fortsatt stark. Den risk som bolaget kan se är att de som efterfrågar bostad inte har betalningsförmågan att efterfråga nyproducerade lägenheter. Den stora volymen nyproduktion som kommer ut på marknaden de närmaste åren ger därmed en något högre risk för att vakanstalen ökar. Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet påverkar/kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Bedömningen är att den ekonomiska påverkan på bolaget är fortsatt begränsad.

När det gäller intäktssidan kan konstateras att bolaget över tid inte får kostnadskompensation vid hyresförhandlingarna vid de årliga förhandlingarna, vilket får en negativ inverkan på fastighetsbeståndets status. Fortsatt fokus på ekonomisk hållbarhet är ett viktigt motmedel tillsammans med att fortsätta undersöka alternativa intäktsmöjligheter.

Beträffande kostnadsutvecklingen så är det främst ökning inom taxebundna kostnader som är det främsta orosmomentet då bolaget har begränsade möjligheter att påverka dessa kostnader.

AB Gavlegårdarna står inför en expansiv investeringstid och upplåningen i bolaget kommer att stiga med cirka 65 procent under de närmaste 3 till 4 åren. Detta kommer att leda till en motsvarande ökning av våra årliga räntekostnader. Det blir därmed mycket viktigt att bevaka den finansiella stabiliteten i bolaget och att driftsnettot stiger i samma takt som våra räntekostnader givet dagens vinstnivåer. För att säkerställa att bolaget har förmåga att täcka sina räntekostnader så har ägardirektivet Inför 2021 avseende de ekonomiska målen ändrats gentemot ägardirektivet för 2020. Ägardirektivets tidigare direktavkastningskrav (som inte inkluderar finansiella kostnader) har bytts ut till krav på att uppnå en avkastning på eget kapital (som inkluderar finansiella kostnader) på minst 3,5 procent.

## Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserade resultat	1 696 182 029
Årets vinst	107 532 971
	<b>1 803 715 000</b>

Disponeras så att:

Till aktieägare utdelas	
512,82 kr per aktie	16 000 000
I ny räkning överföres	1 787 715 000
	<b>1 803 715 000</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## KÄNSLIGHETSANALYS

Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

Hyresnivå bostäder	1 procent ± 10 mkr
Vakansgrad	1 procent ± 11 mkr
Räntor	1 procent ± 12 mkr
Drift- och underhållskostnader	1 procent ± 7 mkr

” Hållbarhet är en genomgående grund i bolagets verksamhet, den genomsyrar visionen, affärsplanen, affärsmodellen och målen.

# Hållbarhetsrapport

Gavlegårdarna är bostadsbolaget med en över hundra år lång historia i Gävle. Idag bidrar bolaget i högsta grad till nyproduktion av bostäder, men också till förvaltning av de fastigheter som är en del av många gävleborgars livsmiljö. Som del av allmännyttan har Gavlegårdarna också ett viktigt uppdrag i samhället – att göra allmän nytta. Uppdraget innebär bland annat att bolaget tar ansvar för hur det påverkar samhället ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv.

Hållbarhet är en genomgående grund i Gavlegårdarnas verksamhet. Hållbarheten genomsyrar vision, affärsplan, affärsmodell (se förvaltningsberättelsen) och mål. Såväl hållbarhetsarbete som verksamhet har sin grund i lagkrav och ägardirektiv. Bolaget är certifierat enligt ISO 9001 (kvalitet) och 14 001 (miljö) som revideras av externa revisorer. Under året har bolaget arbetat med internrevisioner samt säkrat

processen för ständiga förbättringar genom att skapa en rutin för avvikelser i bolaget. I årets revision ansågs livscykel-perspektivet gällande bolagets miljö-påverkan vara tillförlitlig, från Gävle kommuns övergripande program och ner till Gavlegårdarnas eget arbete.

## MILJÖ

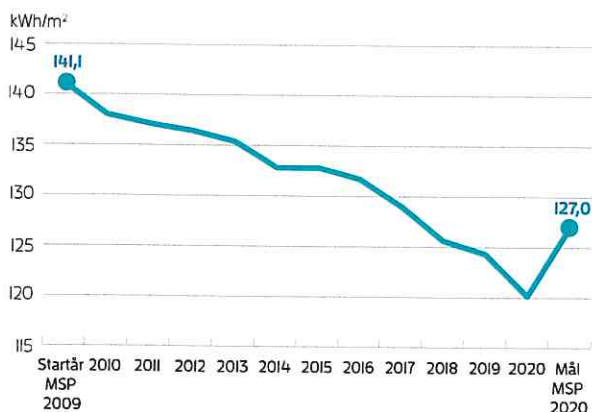
### Energi

Under året har Gavlegårdarna arbetat aktivt med energibesparande åtgärder som följer målen i det miljöstrategiska programmet för kommunens bolag. Arbetet har bland annat innefattat att minska värmeförbrukningen med tio procent mellan åren 2009 och 2020. Målet nåddes med rejäl marginal och slutade på -14,9 procent. Under samma period var målet att minska användandet av fastighetsel med 20 procent. Även där var resultatet bättre än det satta målet och gav ett utfall på -21,1 procent.

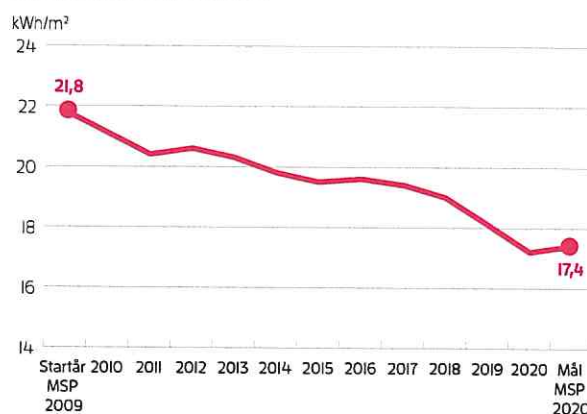
För att uppnå målen har bolaget bland annat:

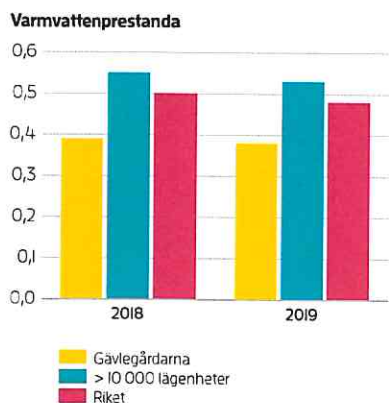
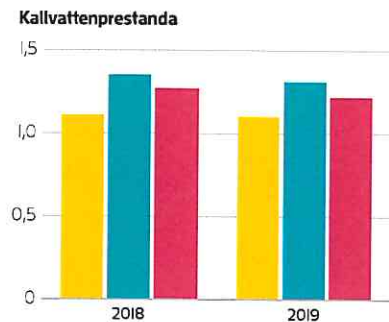
- Fjärrövervakat fjärrvärmecentraler och ventilationsaggregat
- Installerat temperaturgivare i samtliga lägenheter – dessa styr värmen på medeltemperatur i byggnaderna
- Genomfört kontinuerlig rondering, injustering samt korrigering av temperatur i övervakningssystemen
- Bytt ut gamla fläktar och ventilationsaggregat
- Bytt till LED-belysning i allmänna utrymmen och på gårdar
- Snabbt identifierat varmvattenläckage samt åtgärdat dessa
- Automatiserat import av värden till Energistatistikprogram för att hålla löpande kontroll
- Satsat på energieffektiv ny- och ombyggnation. Ett bra exempel är stadsdelen Östra Sättra där bolaget nått en minskning med 40–45 procent.

Energiprestanda fjärrvärme totalt



Energiprestanda fastigheter totalt





### Vattenförbrukning

För området vattenförbrukning har Gavlegårdarna inte haft några utsatta mål i det Miljöstrategiska programmet. Dock visar bolaget ett långt bättre resultat än Allmännyttans bolag generellt gällande kall- och varmvattenprestanda. Detta mycket tack vare det vattensparprojekt som genomfördes i hela beståndet redan under åren 2012-2013. Tillsammans minskade bolagets hyresgäster förbrukningen med 136 miljoner liter vatten/år – och siffrorna ligger fortfarande kvar på en låg nivå. På grund av pandemin ses dock en marginell ökning för år 2020.

Andra framgångsfaktorer är snabbhet i att upptäcka och åtgärda läckage, men också en väl fungerande varmvattencirkulation (VVC). Denna är viktig ur flera perspektiv, då den minimerar värmeförluster från rör och legionellrisk samt avgör hur länge hyresgästen får spola i blandaren för att få varmvatten.

### 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 innevånare och näringsliv att vara miljömässigt hållbara.

Ett övergripande mål i miljöstrategiska programmet är att Gävle ska vara en klimatneutral kommun 2035.

Målen i Gävle kommuns miljöprogram är skarpa. 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 2020 redovisat ett antal påbörjade åtgärder som bidrar till måluppfyllnad. Bland annat inom följande områden:

### Nybyggnation

Bolagets kommande nyproduktion har stort fokus på hållbarhet ur tre perspektiv; ekonomisk, social och ekologisk. I den nya stadsdelen Godisfabriken, som anläggs på historisk industrimark, bygger Gavlegårdarna höghus med träfasad och balkonger som tack vare planterade träd ger ett grönskande intryck. Sedumtaken har solceller och husen får ett automatiskt bevattningssystem där regnvatten samlas i tankar som återanvänds för växter på tak och

balkonger. Sorteringen för mat- och restavfall kopplas till områdets sopsug och överskottsvärmen från den nya ICA-butikens kylmaskiner används till lägenheterna i huset.

Även de hus som byggs i stadsdelen Södra Hemlingby har hög "hållbarhetsprestanda". De byggs i enbart naturmaterial med en stomme av korslimmat trä och fasader av skiffer. På taken anläggs solceller och nergrävda vattentankar samlar upp regnvatten.

### Transporter

Att miljöanpassa resor och transporter är ett av målen i såväl Gavlegårdarnas miljöprogram som i Gävle kommuns Miljöstrategiska program. Det senare har ett övergripande mål som säger att resor som företas av anställda i Gävle kommunkoncern ska vara miljöanpassade, kostnadseffektiva och trafiksäkra.

Ett av Gavlegårdarnas miljömål har varit att år 2020 ha en 100 procent fossilfri fordonsflotta, något som uppfylldes redan 2018. Därmed bedömer bolaget att de egna transporterna numera är helt fossilfria. I fordonsparken finns 35 el-bilar, 37 biogas-bilar samt 17 fordon som använder HVO. Medarbetarna kan även nyttja 13 personalcyklar varav åtta är elcyklar.



## Mobilitet

Under år 2020 har Gavlegårdarna tagit initiativ att utarbeta en mobilitetsplan för stadsdelen Godisfabriken. Planen blir en avsiktsförklaring som involverar samtliga byggherrar i den nya stadsdelen, men också Gävle kommun, bussbolag och Gävle Parkeringservice. Mobilitetsplanen ska skapa bra förutsättningar för de boende att minska sitt bilberoende och därmed bidra till minskade koldioxidutsläpp. Planen prioriterar bland annat bra busshållplatser i närområdet, täta bussturer samt upplysta och trygga gång- och cykelbanor inom området, men också in mot centrum, centralstationen, skolor, idrottsanläggningar med mera. De boende ges möjlighet att boka bil eller lådcykel via den fordonspool som finns i områdets mobilitetshus. Där planeras även för andra tjänster som återbruk, återvinning och paketutlämning.

## Konsumtion (Avfall och plast)

Tillsammans med Gästrike återvinnare och föreningen Rapatac har Gavlegårdarna genomfört ett lyckosamt bosocialt projekt i stadsdelen Nordost. Projektets syfte har varit att skapa delaktighet, trygghet och en hållbar utemiljö i stadsdelen. Att bygga relationer med hyresgästerna på Nordost har varit en framgångsfaktor och därför anställdes två miljövårdar som själva är hyresgäster i området. Förutom stadsdelsförnyelse för husen och utemiljön har Gavlegårdarna också infört ett nytt system för avfallshantering. Genom information, återkoppling och närvaro har man haft målet att förbättra avfallens sorteringsgrad och kvalitet.

Projektet Hållbart Nordost har medfört många insikter som bolaget tar med sig i framtida projekt. Gavlegårdarna har under året föreläst kring projektet vid ett flertal tillfällen. Projektet vann också första pris i Sveriges Allmännyttas tävling "Årets renoveringsprojekt", där motiveringen på diplomet ingav både glädje och stolthet.

Årets Nöjd Kundundersökning visar återigen fantastiska siffror gällande hyresgästernas trygghet och trivsel i området. Mätningar av avfallet visar att



Projektet Hållbart Nordost vann första pris i Sveriges Allmännyttas tävling "Årets renoveringsprojekt"

det förändrade beteendet består då Nordost fått bättre ordning i återvinningsrummen, renare avfall och bättre utsortering av förpackningar.

Under året har Gavlegårdarna köpt in plastkorgar som medarbetarna kan använda i stället för engångsplastkassar. Korgarna används vid inköp i butik men också för den som behöver bära med sig verktyg och material till en arbetsplats.

För att öka medvetenheten hos både medarbetare och hyresgäster har en miljösamordnare anställts. Fokus ligger just nu på att minska användandet av kemikalier samt att nå en bättre utsortering av avfall.

## Fler aktiviteter som påbörjats 2020 och fortsätter under år 2021:

- Än större fokus på avfallshantering, i och utanför lägenheten
- Utarbetandet av mobilitetsplan för stadsdelen Godisfabriken återförs till andra projekt
- Utredning angående laddmöjlighet för elfordon inom bolagets fastigheter har påbörjats
- Deltagande i arbete med cirkulär ekonomi och återbruk inom kommunen
- Återbruksinventering genomförs vid samtliga ombyggnadsprojekt

## SOCIAL HÅLLBARHET

### Kundenkät NKI

Varje år bidrar cirka 3 500 av Gavlegårdarnas hyresgäster med synpunkter kring frågor inom ett antal olika områden gällande boende och service. Att ha möjlighet att påverka sitt boende i olika omfattning är viktigt. Inflytandet kan på flera sätt bidra till ökad trivsel och trygghet i stadsdelarna. Resultatet från den så kallade Nöjd Kundundersökningen har därför en betydande påverkan på bolagets verksamhetsplanering.

En viktig del av enkäten ger svar kring bolagets sammanlagda serviceindex. Där mäts rubrikerna Ta kunden på allvar, Rent & Snyggt, Hjälp när det behövs samt Trygghet. Under 2020 ökade Gavlegårdarna sina resultat under samtliga delar, förutom trygghet. Frågorna på det senare temat handlar om allt från säkerhet mot inbrott till att känna sig trygg i sitt bostadsområde på kvällar och nätter. Enkätresultatet tros dock ha påverkats av några enstaka men våldsamma händelser som inträffade under svarsperioden. De resultat som i stället ökat mest inom området är exempelvis trygghet tack vare belysning på gård och i närheten av fastigheterna, samt säkerhet mot inbrott i lägenheterna.



En aktivitet som genomförts under året är det traditionsenliga sommarlovslägret Gavlis Summer Camp.

Enkäten visar också att pandemiåret, med många människor som tillbringar mer tid hemma, gör att fler än tidigare anger att de störs av sina grannar.

### Nyproduktion hyresrätter

Gavlegårdarna fortsätter att producera bostäder för Gävles tillväxt. Under 2020 har 29 lägenheter färdigställts för hyresmarknaden i Gävle och de nya bostäderna finns i stadsdelarna Andersberg och Brynäs.

I Andersberg byggdes tio lokaler om till 19 lägenheter. På Brynäs byggdes ett gruppboende om till ytterligare tio lägenheter.

I slutet av år 2020 har bolaget dessutom släppt 23 lägenheter i en ombyggd fastighet på Söder i centrala Gävle. Lokaler och lägenheter har förvandlats till bostäder med nyproduktionsstandard. På taket till befintlig fastighet har sju nyproducerade cityradhus färdigställts. Samtliga bostäder är klara för inflyttning under våren 2021. I stadsdelen Brynäs byggs ett särskilt boende om till sex lägenheter med inflyttning den 1 april 2021. Även dessa lägenheter släpptes på bostadsmarknaden under slutet av år 2020.

De närmaste åren är expansiva och 2022–2024 kommer bolaget att nyproducera ytterligare cirka 550 lägenheter.

Att förena samhällsnytta med ekonomisk hållbarhet är en av bolagets största framtida utmaningar. Gavlegårdarna avser att i all nyproduktion skapa trivsamma och hållbara miljöer. Det handlar om allt från låg energiförbrukning till attraktiva och gröna livsmiljöer där människor kan mötas.

### Deltagare i sociala projekt

För år 2020 var Gavlegårdarnas målsättning att ha 4 500 deltagare i bosociala aktiviteter. Årets deltagarantal blev lägre än det utsatta målet, då bolaget och dess samarbetspartners tagit stor hänsyn till pandemin samt de restriktioner som utfärdats avseende antal deltagare som fått samlas i grupp.

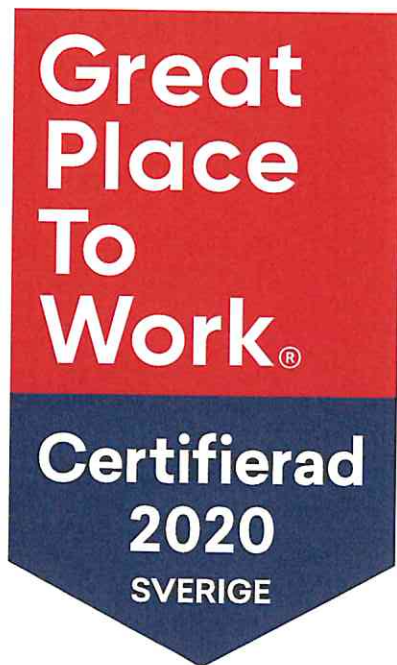
Under året har dock ett hundratal sociala aktiviteter ändå kunnat genomföras i beståndet. Aktiviteternas syfte är att skapa delaktighet, gemenskap och inflytande för de boende i ett område, men också att bidra till en förbättrad livsmiljö i bolagets stadsdelar. Majoriteten av aktiviteterna riktar sig mot barn och unga i Gävle kommun och bidrar till en meningsfull fritid som på sikt kan göra att fler fångas upp av föreningslivet. Exempel på aktiviteter som genomförts under året är det traditionsenliga sommarlovslägret Gavlis Summer Camp, men också Brynäs IF Fotbollsskola, Kulturums

språkstöd samt Unga Örnar Brynjans fritidsklubb. 2 681 personer deltog i årets aktiviteter.

### Bosocialt arbete

Gavlegårdarnas bosociala arbete handlar om att, i samarbete med andra funktioner i företaget, stärka upplevelsen av trygghet ute i stadsdelarna. En medveten strategi är att bygga ett nära och strukturerat samarbete även utanför bolaget. Under pandemiåret 2020 har nätverket mellan Gavlegårdarna, hyresgäster, polis, socialtjänst, kommunen och föreningar stärkts ytterligare. Idag finns flera sammanhang där aktörerna delar lägesbilder och gemensamt sätter in eventuella åtgärder. Under 2020 har flera större händelser inträffat i Gävle, såväl bilbränder, grovt våld och skjutningar. Samarbetet mellan många viktiga samhällsfunktioner och invånarna har en avgörande betydelse för att stävja utvecklingen och lyfta de positiva initiativen. Inte minst då den bosociala gruppen också arbetar med att skapa olika forum där hyresgäster kan vara aktiva och påverka i någon form.

För att prioritera rätt utifrån resurser, har den bosociala gruppen regelbundna träffar med Högskolan i Gävle där det förebyggande arbetet utmanas.



Varje år erbjuder Gavlegårdarna ett 50-tal ungdomar sommarjobb.

#### MEDARBETARE

##### En värdefull arbetsplats

År 2020 har i flera avseenden varit en utmaning för Gavlegårdarnas medarbetare. När coronapandemin slog till i början av året uppstod många funderingar kring hur verksamheten skulle upprätthållas. På vilket sätt skulle medarbetarna kunna möta bolagets hyresgäster; för nyckelbyten, reparationer i lägenheter, aktiviteter i bostadsområden med mera?

Under de månader som gått har medarbetarna inhämtat nya erfarenheter kring kollegialt samarbete och lärande, detta utan att samlas i grupp. De medarbetare som till största del arbetat hemifrån har också utmanats i att hitta nya arbetssätt.

Den nya verkligheten har fungerat bra, till och med över förväntan. I bolaget finns en kultur där man ständigt strävar efter att använda sin kreativitet för att hitta nya lösningar. Bolagets värderingar, hjärta och hjärna, är grundpelare som varit ett stöd för medarbetarnas förhållningssätt till ändrade förutsättningar och nya utmaningar.

##### Medarbetarundersökning – Great Place To Work (GPTW)

Det samlade engagemanget visas tydligt i resultatet för bolagets årliga medarbetarundersökning. För första gången har Gavlegårdarna certifierats som ett "Great Place To Work"! Undersökningen genom-

fördes för femte året i rad och de löpande uppföljningar och insatser som tidigare gjorts har givit resultat. Med en svarsfrekvens på 93 procent har bolaget fått feedback från medarbetarna på områden som trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. Magkänslan hos våra medarbetare sammanfattas också i ett enda påstående: "allt sammantaget så är det här en mycket bra arbetsplats", 85 procent instämmer!

##### Kompetensförsörjning

Gavlegårdarna verkar för att vara en attraktiv arbetsgivare för nuvarande och framtida medarbetare – detta för att med rätt kompetens fullgöra uppdraget från bolagets ägare. Under 2020 har 23 nya medarbetare anställts. Både utifrån pensionsavgångar men också vid behov av nya funktioner/ny kompetens då bransch och omvärld förändras.

##### Individuella utvecklingsplaner

Gavlegårdarna uppmuntrar till kontinuerlig kompetensutveckling, såväl genom utbildning som studiebesök eller praktik. Ett mål är också att samtliga medarbetare ska följa en kollega på annan enhet för att lära sig mer om verksamheten. Bolaget har gott utbyte med andra allmännyttor samt ingår i Eurhonet där möjlighet ges att se hur fastighetsbolag i andra europeiska länder arbetar. Årligen genomförs medarbetarsamtal där medarbetare och chef

tillsammans tar fram en utvecklingsplan med utgångspunkt för varje enskild individs funktion och behov.

##### Validering

Under 2020 har bolagets Driftgrupp validerat sina kunskaper enligt FAVAL (Fastighetsbranschens validerings-system). Arbetet har innefattat såväl teori som praktik och samtliga drifttekniker har blivit certifierade.

##### Ledarforum

Bolagets chefer samlas ett antal gånger per år, detta för att fylla på kunskap om verksamheten men också för att utveckla sitt ledarskap. År 2020 har detta varit särskilt utmanande då fysiska sammankomster inte har kunnat arrangeras.

##### Sommarjobb till ungdomar

Varje år erbjuder Gavlegårdarna ett 50-tal ungdomar mellan 16-18 år sommarjobb. Arbetet är populärt och lockar runt 500 sökande. Arbetet omfattar skötsel på gårdar och grönområden, såsom ogrärensning, skräpplockning samt enklare måleriarbeten. Sommarjobben är ett sätt att etablera Gavlegårdarna som en potentiell arbetsgivare. Flera medarbetare i bolaget har också börjat sin karriär med ett sommarjobb och sedan gått vidare till utbildning inom fastighetsbranschen.

Obligatorisk sjukredovisning	2020-12-31 (%)	2019-12-31 (%)	2018-12-31 (%)
Total sjukfrånvaro*	4,25	4,21	4,19
– varav långtidssjukfrånvaro**	1,89	0,90	3,91
Sjukfrånvaro för kvinnor	5,56	7,78	7,18
Sjukfrånvaro för män	3,67	3,17	2,93
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 29 år eller yngre	4,85	4,09	2,72
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 30–49 år	3,4	2,22	5,46
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 50 år eller äldre	4,93	4,82	3,52

\* Sjukfrånvaro andel av den ordinarie arbetstiden för samtliga anställda, såväl tillsvare som visstidsanställda

\*\* Den del av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

## Sjukfrånvaro och hälsofrämjande insatser

Bolagets sjukfrånvaro ligger runt fyra procent. För att fånga upp ohälsa i ett tidigt skede får varje chef månatligen information om status på den egna enheten/avdelningen samt via systemet Medhelp när det är dags att hålla ett omtankesamtal.

Bolaget jobbar mycket med hälsofrämjande insatser, bland annat genom gruppen hälsoinspiratörer som anordnar enskild träning samt aktiviteter i grupp. Även personalklubben driver ett aktivt arbete för att främja fysisk hälsa och goda sociala relationer. Under året har arbetet påverkats utifrån rådande pandemirestriktioner.

## MOTVERKANDE AV KORRUPTION

### 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.

### Entreprenörsträff

Gavlegårdarna arrangerar vanligtvis minst en entreprenörsträff årligen. Syftet är att informera om bolagets kommande ny- och ombyggnadsprojekt samt vilka ramavtalsupphandlingar som kan förväntas under det kommande året. Bolaget får vid dessa tillfällen också en möjlighet att utbilda potentiella anbudsgivare i LOU, samt inhämta feedback från entreprenörer och samarbetspartners. Under pandemiåret 2020 har ingen entreprenörsträff kunnat arrangeras, men planering inför 2021 pågår. Kvarstår restriktionerna kommer träffen att ske digitalt.

## MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

### Lägenheter med sociala avtal

Allmännyttan har en viktig uppgift i att såväl bygga som tillhandahålla prisvärda och hållbara bostäder. Målet är att människor ska klara sig på egen hand, men när det inte fungerar ska bolaget upplåta sociala kontrakt som beviljas av Gävle kommun. De lägenheter socialtjänsten hyr delas in i tre grupper: jourlägenheter, träningslägenheter och övergångslägenheter. Antalet sociala kontrakt uppgår år 2020 till cirka 480 stycken.

### Bostadsmarknaden

Gävle fortsätter att växa, även om befolkningsutvecklingen stannade av något under 2020. Efterfrågan på bostäder fortsätter att vara hög, framför allt i centrala och populära områden. I ytterområden och på vissa mindre attraktiva adresser har bolaget dock

börjat känna av en minskande efterfrågan, även på bostäder med högre hyresnivåer. Detta är en förändring mot de senaste decenniernas stora bostadsbrist. Men fortfarande är vakansen låg och uthyrning sker med enkelhet.

Studentbostadsmarknaden verkar vara i betydligt mer balans, nästan på gränsen till överskott. Utvecklingen kan ses i flera andra studentstäder i hela landet. Framtiden är ändå till viss del ovisst och effekterna av pandemin lämnar fortfarande flera frågetecken kring studentbostadsmarknaden. Gavlegårdarna har under året fått en ökad vakans samt förlorat hyresintäkter bland studentbostäder. Flera faktorer har påverkat detta men mest märkbara är avsaknad av utländska Erasmus-studenter på grund av Corona, nybyggnation av studentbostäder i Kungsbäck samt ökade distansstudier.



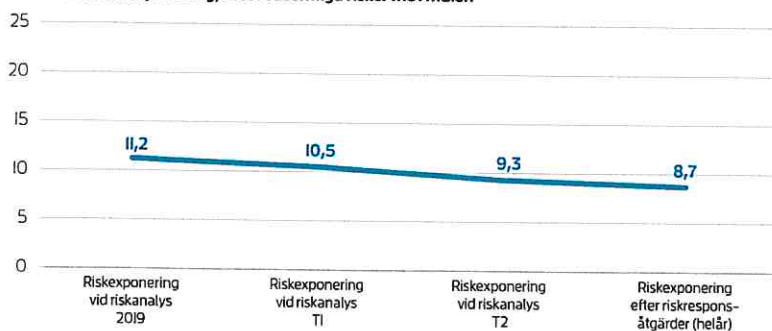
## Kösystem och uthyrning

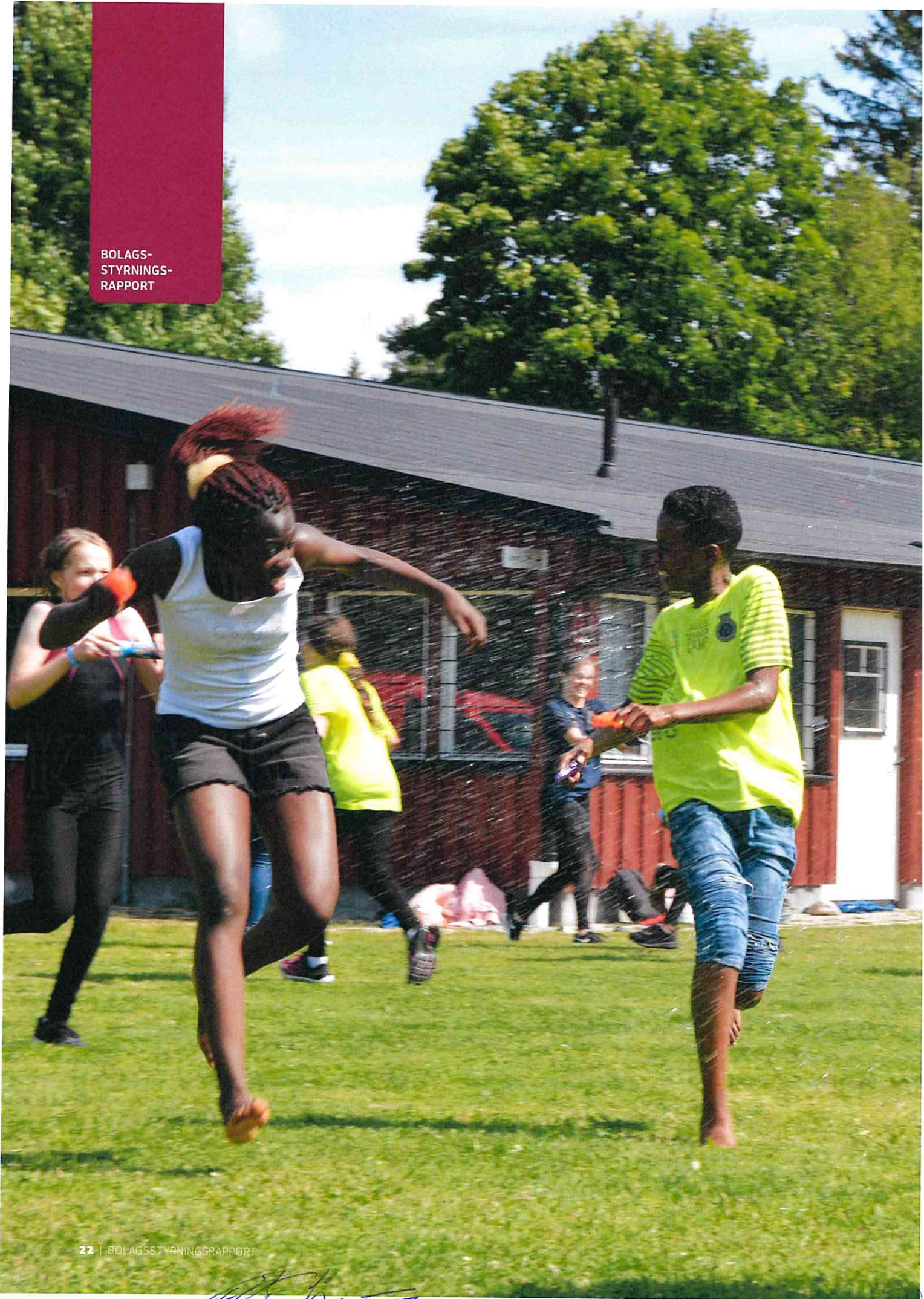
Grunden i Gavlegårdarnas kösystem bygger på rättvisa. Bostadsmarknaden ska vara öppen, lätt att förstå samt tillgänglig för alla. Samtidigt är det upp till bolaget att bestämma hur man önskar att uthyrningen av bostäder ska gå till, hur processen ska se ut samt vilka krav som ska ställas på en hyresgäst. Syftet med de krav som ställs är att säkerställa bostadssökande som kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst, minimera risken för uteblivna hyresbetalningar samt minska risken att hyresgäster hyr bostäder där de på sikt har svårt att klara hyran. Samtidigt ska kraven vara rimliga, stimulera en väl fungerande bostadsmarknad och inte stänga ute människor i onödan. Kraven på blivande hyresgäster får givetvis heller inte stå i strid med diskrimineringslagen. Den hyresgäst som har flest köpoäng samt uppfyller bolagets grundkrav får skriva hyreskontrakt.

## RISKER MOT MÅLEN

Med utgångspunkt tagen i de fyra verksamhetsperspektiven, med tillhörande övergripande mål, samt områdena *omvärld, finansiell rapportering och regelefterlevnad* har riskscenarion valts ut. Dessa är relaterade till risk för att övergripande mål inte kan infrias. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens. Där riskexponeringen bedömts som väsentlig har interna kontroller och andra åtgärder som syftar till att reducera riskexponeringen valts. Uppföljning kring om riskresponsåtgärder givit avsedd verkan har skett fortlöpande under året. Detta för att säkerställa hantering och riskrespons innan risker utvecklats till kritiska nivåer. Bolagets riskhanteringsprocess uppfyller krav i ISO9001/14001 som bolaget är certifierat mot samt de grundläggande principerna i COSO-modellen.

Summerad riskexponering, mest väsentliga risker mot målen





# Bolagsstyrningsrapport 2020

## **AB GAVLEGÅRDARNA** **556487-5937**

lämnar härmed rapport för hur bolagsstyrningen bedrivits under året.

### **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 2020
- Operativ beslutsordning

## **UPPFYLLELSE AV BOLAGS- ORDNING 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 ett rum och kokvrå och sju rum och kök. Hyrorna varierar mellan 612 kr och 2 443 kr per m<sup>2</sup> och år. 29,5 procent av lägenheterna har fortfarande en hyra som understiger 5 000 kr per månad.

Bolagets verksamhet fortsätter att utvecklas och under 2020 togs initiativ för förbättrad effektivitet och produktivitet. Det bolagsövergripande initiativet Hjärnkollen resulterade i ett kraftigt förbättrat driftnetto och en förstärkt självfinansieringsgrad.

**Bolaget ska 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 bostadsområden. Bolaget prisades under året för Nordostprojektet – ett projekt där boinflytande har varit ett ledord, vilket också resulterat i ökad trivsel och trygghet. Coronapandemin har lagt en del hinder i vägen för detta arbete men kreativiteten i att hitta nya lösningar har varit stor vilket ger förbättrade möjligheter för medinflytande framöver. Hyresgästerna har också 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 29 lägenheter. För närvarande är ett flertal nyproduktionsprojekt pågående, vilka kommer att tillföra marknaden kring 350 lägenheter under de närmaste tre åren och 750 lägenheter under perioden 2021 till 2025. Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till cirka 115 mkr, medan årets investeringar uppgår till cirka 411 mkr.

**Inriktningen vid nyproduktion är att öka utbudet av hyresrätter i stadsdelar och områden där andra associationsformer dominerar, medan avyttringar bör ske i områden och stadsdelar där hyresrätten är dominerande.**

– De första spadtagarna har tagits på Godisfabriken och de bostadshus som AB Gavlegårdarna ska bygga där. I slutet av året startades även nyproduktions-

projektet i Södra Hemlingby där 132 lägenheter ska byggas. Bolagets andel av hyresmarknaden i Gävle uppgår till cirka 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. Under 2020 togs det första spadtaget för ett vård- och omsorgsboende med 80 platser i Södra Hemlingby – ett projekt som genomförs tillsammans med Gavlefastigheter. Planering för att bygga flerbostadshus med god tillgänglighet i Bergby pågår.

**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 fort-