

## GRANSKNINGSRAPPORT för år 2023

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. Under året har det genomförts grundläggande granskning och en fördjupad granskning. Den fördjupade granskningen gäller bolagets efterlevnad av LOU. Rapporterna har delgivits styrelsen. Den grundläggande granskningen visar att bolaget har dels en mål- och ekonomistyrning som är tillfredsställande, dels ett arbete med intern kontroll som är tillräcklig. Den fördjupade granskningen visar att bolaget i allt väsentligt har rutiner och processer som säkerställer att LOU och kommunkoncernens egna styrdokument på området följs. Vidare har bolaget i allt väsentligt en upphandlingsfunktion som är ändamålsenlig och effektiv gällande byggtreprenader.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

---

### KOMMUNREVISIONEN

---

Gävle kommun, 801 84 GÄVLE, *Besöksadress* Rådhusorget 1

*Tfn* 026-17 80 00 (vx)

[kommunrevisionen@gavle.se](mailto:kommunrevisionen@gavle.se)

Granskningsrapport - AB Gavlegårdarna

(Signerat, SHA-256 4C111EE2DFA335571F3AA25A4B9D48828BA9123EF01F70DF29C68DA5624FD971)

Gävle 2024-04-25

**Eva-Karin Hamilton      Yvonne Bäckius      Rosalie Carlén**

**Charlotta Lagnander      Kenneth Levin      Ann Katrine Myles**

**Arne Övrelid**

**Bilagor**

- Grundläggande granskning 2023
- Granskning av AB Gavlegårdarnas efterlevnad av LOU.

# Signering

Följande parter har signerat detta dokument

**Namn:** Eva-Karin Hamilton

**Datum:** 2024-04-27 08:38

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

4C111EE2DFA335571F3AA25A4B9D48828BA9123EF01F70DF29C68DA5624FD971

**Namn:** Yvonne Bäckius

**Datum:** 2024-04-27 11:18

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

4C111EE2DFA335571F3AA25A4B9D48828BA9123EF01F70DF29C68DA5624FD971

**Namn:** ROSALIE CARLÉN

**Datum:** 2024-04-27 15:09

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

4C111EE2DFA335571F3AA25A4B9D48828BA9123EF01F70DF29C68DA5624FD971

**Namn:** CHARLOTTA LAGNANDER

**Datum:** 2024-05-02 19:41

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

4C111EE2DFA335571F3AA25A4B9D48828BA9123EF01F70DF29C68DA5624FD971

**Namn:** Kenneth Levin

**Datum:** 2024-05-03 18:36

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

4C111EE2DFA335571F3AA25A4B9D48828BA9123EF01F70DF29C68DA5624FD971

**Namn:** Ann Katrine Myles

**Datum:** 2024-04-28 11:42

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

4C111EE2DFA335571F3AA25A4B9D48828BA9123EF01F70DF29C68DA5624FD971

**Namn:** ARNE ÖVRELID

**Datum:** 2024-05-07 11:39

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

4C111EE2DFA335571F3AA25A4B9D48828BA9123EF01F70DF29C68DA5624FD971



REVISIONSKONTORET

# AB Gavlegårdarna

Grundläggande granskning 2023

**Grundläggande granskning 2023**  
AB Gavlegårdarna

Anna Hammarsten, KPMG certifierad kommunal revisor  
Andreas Halvarsson, revisionschef kvalitetssäkrare

Gävle kommun 2024-03-27

Dnr.23REK14

[www.gavle.se](http://www.gavle.se)

## Innehållsförteckning

Yrkesrevisorernas sammanfattande ställningstagande	3
Grundläggande granskning av AB Gavlegårdarna	4
Bakgrund	4
Metod	4
Revisionskriterier	4
Bedömningsskala	4
Allmänt om bolaget	5
Ägardirektiv och bolagsordning till bolagen	5
Målstyrning och måluppfyllelse	6
Ekonomistyrning	10
Intern kontroll och riskanalys	11
Bolagets riskhantering och riskanalys	12
Bolagets internkontrollplan	12

## Yrkesrevisorernas sammanfattande ställningstagande

Utifrån den grundläggande granskning som utförts gör yrkesrevisorerna nedanstående bedömningar och rekommendationer. Yrkesrevisorerna tar nedan ställning till om verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt sätt, om ekonomistyrningen är tillfredsställande samt om den interna kontrollen är tillräcklig. Bedömningarna baseras på resultatet av revisionen inom de områden vi granskat.

### Verksamhetens målstyrning

Yrkesrevisorerna bedömer bolagets målstyrning som ändamålsenlig. Bedömningen baseras på att bolagsstyrelsen antagit en verksamhetsplan där mål, indikatorer och aktiviteter redovisas.

Bolaget har elva strategiska mål med tillhörande indikatorer som har arbetats fram utifrån ett kommunövergripande mål. Av bolagets elva strategiska mål bedöms sex mål ha uppnåtts. Fyra mål bedöms ha delvis uppnåtts medan ett mål uppnås ej. Bolagets bedömning av måluppfyllelsen baseras på en sammanvägning av det arbete som genomförts under året och utfall samt status på indikatorer.

Verksamhetsrapporten per helår innehåller en detaljerad beskrivning av det arbete som genomförts under året. Bolagets analys av aktuella indikatorers utfall är detaljerad och begriplig. I övrigt har styrelsen under året kontinuerligt ha mottagit information om aktiviteter och uppföljning av verksamheten.

### Ekonomistyrning

Yrkesrevisorerna bedömer AB Gavlegårdarnas ekonomistyrning som tillfredsställande. Bedömningen baseras på att bolaget redovisar ett positivt resultat på 97,6 mnkr, vilket är 2,4 mnkr lägre än budgeterat men 11,3 mnkr högre än prognosticerat vid delår 2. Avvikelsen mot budget förklaras i verksamhetsrapport per helår. Vidare bedömer vi, utifrån styrelsens protokoll, att styrelsen följt den ekonomiska utvecklingen under året.

### Intern kontroll

Yrkesrevisorerna bedömer bolagets interna kontroll som tillräcklig. En riskanalys är framtagen och ligger till grund för interkontrollplanen som fastställts av styrelsen 2023-03-23, §21.

Internkontrollrapport har fastställts av styrelsen 2024-01-19, §3. Rapporten tillika uppföljningen visar att alla risker följts upp samt att mindre avvikelser har identifierats.

## Grundläggande granskning av AB Gavlegårdarna

### Bakgrund

Den grundläggande granskningen syftar till att ge de förtroendevalda lekmannarevisorerna en tillräcklig grund för att uttala sig i rapporteringen till kommunfullmäktige. I denna rapport tar de yrkesrevisorer som är sakkunniga biträden 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

Metoder som använts i granskningsarbetet har varit följande:

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

Räkenskaperna i bolagen granskas av auktoriserade revisorer. Lekmannarevisorerna och de sakkunniga biträdena har löpande kontakter med dem och har en lagstadgad skyldighet att samarbeta i granskningen av den interna kontrollen. Lekmannarevisorerna och de auktoriserade revisorerna har olika uppdrag enligt lagstiftning, vilket innebär att bedömningarna kan skilja sig åt.

### Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som utgör underlag för de analyser, slutsatser och bedömningar som görs av yrkesrevisorn. I denna granskning utgörs revisionskriterierna av:

- Reglemente för intern kontroll 2 §, 5 § och 6–8 §§
- Företagspolicy
- Bolagsordning
- Ägardirektiv 2023–2026
- Kommunplan med årsbudget 2023
- Kommunstyrelsens anvisningar
- Kommunens vision, värdegrund och varumärkesplattform
- Kommunövergripande mål

### Bedömningsskala

Nedan anges den bedömningsskala som används för att tydliggöra granskningsresultatet i förhållande till angivna revisionskriterier. Begreppet (ändamålsenlig, tillfredsställande och tillräcklig) är hämtade ur kommunallagens 12:e kapitel där det anges vad revisorerna ska ta ställning till.



Bedömningsbegrepp	Förklaring
Ändamålsenlig målstyrning Tillfredsställande ekonomistyrning Tillräcklig intern kontroll	Revisionskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser som behöver åtgärdas.
Inte helt ändamålsenlig målstyrning Inte helt tillfredsställande ekonomistyrning Inte helt tillräcklig intern kontroll	Revisionskriterierna är inte helt uppfyllda. Det finns brister som behöver åtgärdas.
Inte ändamålsenlig målstyrning Inte tillfredsställande ekonomistyrning Inte tillräcklig intern kontroll	Revisionskriterierna är inte uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas. <i>Bristerna kan aktualisera frågan om anmärkning eller avstyrkt ansvarsfrihet</i>

## Allmänt om bolaget

### Ägardirektiv och bolagsordning till bolagen

I denna rapport behandlas AB Gavlegårdarna, benämns även bolaget. Bolagets ändamål är, enligt bolagsordningen (2014-11-24), att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Gävle kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Bolagets primära uppdrag är att tillskapa och förvalta bostäder för alla. Krav ställs på att balans mellan affärsmässighet och samhällsnytta ska säkerställas. Ägardirektivet till bolaget omsätts årligen till en verksamhetsplan.

Styrelsen bedömer enligt verksamhetsrapporten att de för 2023 uppfyller ägardirektivet. Dialogen med ägaren uppges fungera väl.

### Lagstiftning

Aktiebolagslag (2005:551)

Kommunallag (2017:725)

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lag (2016:1145) om offentlig upphandling

Lag (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning

## Målstyrning och måluppfyllelse

Bolagets verksamhetsplan antogs av styrelsen 2023-03-23, §20. Planen beskriver budget, mål, indikatorer och aktiviteter. Bolaget förhåller sig till tre av kommunfullmäktiges fem övergripande mål. Likaså förhåller sig bolaget till ett av kommunfullmäktiges tre finansiella mål. Enligt uppgift är målen i verksamhetsplanen uppföljningsbara via etablerade mätmetoder. Vidare bryter bolaget ner ovan beskrivna mål till egna mål, vilka mäts med indikatorer.

Utöver verksamhetsplanen arbetar även bolaget utifrån en ny affärsplan som utformats för åren 2023–2027. Affärsplanen är framtagen i beaktande av Gävle kommuns strategiska program och tillämpliga kommunövergripande mål. Affärsplanen består av *Färdplaner* med uttalade målbilder som i sin tur innebär ett behov av förflyttningar för att möta bolagets övergripande mål; *Ett gott liv i ett Gävle som hänger ihop!* Bolagsmålet är enligt verksamhetsplanen 2023 kopplat till det kommunövergripande målet; *Kommunkoncernen har en långsiktig tillväxt i balans*. Enligt uppgift har aktuell kommunplan med årsbudget 2023 och aktuell ägardirektiv en direkt påverkan på bolagets ambitioner och målsättningar för året.

I den årliga verksamhetsplaneringen ingår också att identifiera de uppdrag som behöver genomföras under året för att åstadkomma en, eller den del av de förflyttningar som identifierats i affärsplanens färdplaner.

### Bolagets bedömning av måluppfyllelse 2023

Bolagets verksamhetsrapport antogs i styrelsen 2024-03-01, §10. I rapporten beskrivs måluppfyllelse samt målanalys, genomförda aktiviteter och ekonomiskt resultat.

Måluppfyllelsen bedöms utifrån följande gradering: målet uppfyllts (grönt), är delvis uppfyllt (gult) eller ej uppfyllt (rött). I figuren nedan redovisas bedömning av måluppfyllelsen.

Övergripande strategiska mål	Måluppfyllelse 2023
Lätt att vara hyresgäst	●
Ett tryggare Gävle	●
Lätt att få bostad	●
Nya sätt att bo	◆
Fler levande stadsdelar	●
Digitalisering	●
Ett grönare Gävle	◆
Lätt att leva hållbart	●
Sund ekonomi	◆
Attraktiv arbetsgivare	■

Övergripande strategiska mål	Måluppfyllelse 2023
Omställningsbar organisation	◆

#### Måluppfyllelse helår – Lätt att vara hyresgäst

Bolaget bedömer målet som uppfyllt. Som figuren nedan visar uppnås indikatorn. Det anges att årets hyresgästundersökning, som indikatorn baseras på, hade den högsta svarsfrekvensen på 20 år och utfallet visar på en positiv tendens där resultatet ligger över branschmedelvärdet.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Ta kunden på allvar	87,3 %	86,8%	●

#### Måluppfyllelse helår – Ett tryggare Gävle

Bolaget bedömer målet som uppfyllt. Som figuren nedan visar uppnås båda indikatorer. Utfallet visar på en positiv tendens där resultatet ligger över branschmedelvärdet.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Trygghet	79,6 %	78 %	●
Rent och snyggt	75,4	75 %	●

#### Måluppfyllelse helår – Lätt att få bostad

Bolaget bedömer målet som uppfyllt. Som figuren nedan visar uppnås indikatorn. Utfallet har ökat något sedan föregående år. Att hyresgästerna i stor utsträckning rekommenderar AB Gavlegårdarna som hyresvärd är en förutsättning för att bolaget ska kunna leva upp till krav i ägardirektiv och affärsplanens målsättning.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Hyresgäster som kan rekommendera ABG som hyresvärd	88,3 %	87,5 %	●


#### Måluppfyllelse helår – Nytt sätt att bo

Bolaget bedömer målet som delvis uppfyllt. Som figuren nedan visar uppnås indikatorn delvis. Indikatorn *Attraktivitet* är hämtad från den årliga hyresgästundersökningen och är ett index sammanvägt av tre frågor där bolagets resultat har förbättrats jämfört med föregående år och ligger över medelvärdet i branschen. Utfallet i undersökningen avseende detta index ger enligt bolaget en stabil grund att starta det nödvändiga omställningsarbetet för att nå målsättningen i affärsplanen.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Attraktivitet	85,7 %	86 %	◆

### Måluppfyllelse helår – Fler levande stadsdelar

Bolaget bedömer målet som uppfyllt. Som figuren nedan visar uppnås indikatorn. Indikatorn är en mätning av antalet deltagare i de bostadssociala projekt som kontinuerligt startas upp och pågår med hjälp av medel som tillskjutits från bolaget via de samarbetsavtal som föreningslivet i Gävle kan ansöka om. Rapporteringen från föreningarna med samarbetsavtal har gjorts och visar därmed att indikatorn uppnåtts.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Antal deltagare i bostadssociala projekt	11 215	7000	


### Måluppfyllelse helår – Digitalisering

Bolaget bedömer målet som uppfyllt. För målet finns ingen indikator utan i stället redovisas genomförda aktiviteter. Det anges att under 2023 har fokus legat på förstudier och förberedelser för kommande nödvändiga generationsskiften i de fastighetssystem som används i själva kärnan av bolagets verksamhet. Detta anges vara en nödvändighet som uppkommit då leverantören av nuvarande fastighetssystem beslutat att fasa ut systemet under en 2-årsperiod.

Förstudierna och förberedelserna har nått förväntat resultat och har enligt bolaget lagt grunden för en fortsatt utveckling i den takt som anses nödvändig.

### Måluppfyllelse helår – Ett grönare Gävle

Bolaget bedömer målet som delvis uppfyllt. Som figuren nedan visar uppnås indikatorn delvis. Under 2023 har fokus legat på att undersöka formerna för samverkan med andra aktörer i syfte att förstärka upplevelsen av att utemiljön i olika delar av Gävle hänger ihop. Samtidigt fortsätter utemiljöutvecklingen av bolagets egna bestånd där ambitionen är att gradvis, år för år, skapa mer gröna ytor. Beräkningen för året visar att omställningen till gröna ytor inte skett i den utsträckning som förväntats, vilket förklarar indikatorns utfall. Orsaken bedöms vara försenade färdigställanden av grönytor kring nybyggnationsprojekten *Södra Hemlingby* och *Godisfabriken*.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Grönytefaktor	3,2 %	+10 %	

### Måluppfyllelse helår – Lätt att leva hållbart

Bolaget bedömer målet som uppfyllt. Som figuren nedan visar uppnås två indikatorer medan en indikator uppfylls delvis. Indikatorn *Möjlighet till källsortering* är hämtad från den årliga hyresgästundersökningen och har förbättrats i jämförelse med föregående år. Årets resultat ger bolaget en topplacering i jämförelse med andra jämförbara bostadsbolag.

Målsättningen för *Omhändertagna grovsopor* var att få ner antalet ton från 477 ton (2022) till 400 ton (2023). Insatserna för att uppnå detta

nådde inte ända fram och minskningen summerades i slutet av året till 53 ton.

Indikatorn för *Volym nyttjat råvatten och dagvatten (för planteringar)* kommer från den egna organisationen och resultatet för helåret visar att de insatser som görs i bolaget har nått uppsatt målvärde.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Möjlighet till källsortering	93,4 %	93 %	●
Omhändertagna grovsopor	424 ton	400 ton	◆
Volym nyttjat råvatten och dagvatten	2484 m <sup>3</sup>	1808 m <sup>3</sup>	●

#### Måluppfyllelse helår – Sund ekonomi

Bolaget bedömer målet som delvis uppfyllt. Indikatorn *Superdriftsnetto* (driftsnetto exklusive underhållskostnader) påverkas av Hjärnkollarbetet och har under årets två första tertial påverkats negativt av kostnadsökningarna som ett resultat av inflationstakten. En tidig vintern med mycket snö påverkade superdriftnettot ytterligare negativt och indikatorns målvärde uppnåddes delvis.

*Soliditeten* (andel tillgångar som finansierats med eget kapital) låg i bokslutet för helåret på 39,1 %. Det gör att indikatorn uppnås.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Superdriftsnetto	507 mnkr	510 mnkr	◆
Soliditet	39,1 %	>30 %	●

#### Måluppfyllelse helår – Attraktiv arbetsgivare

Bolaget bedömer målet som ej uppfyllt. Som figuren nedan visar uppnås indikatorn inte. Indikatorn baseras på medarbetarundersökningen som genomfördes under september månad<sup>1</sup>. Medarbetarundersökningens resultat visade en nedgång i förtroendeindex jämfört med föregående år. Nedgången förklaras av bolaget främst med utmaningen med anpassning till det nya arbetssätt som infördes tillsammans med affärsplanen för 2023–2027, vilka under 2024 bedöms kunna avhjälpas.

Indikator	Utfall	Målvärde	Status
Förtroendeindex	76 %	81 %	■

<sup>1</sup> Indikatorn *Förtroendeindex* är en sammanvägning av svaren i den årliga medarbetarundersökningens fem dimensioner: a) trovärdighet, b) respekt, c) rättvisa, d) stolthet och e) kamratskap.

## Måluppfyllelse helår – Omställningsbar organisation

Bolaget bedömer målet som delvis uppfyllt. För målet finns ingen indikator utan i stället redovisas genomförda aktiviteter. Organisationens förmåga till omställning diskuteras och utvärderas fortlöpande i samband med årlig färdplanering. Inför 2023 rapporterades osäkerheter och utmaningar med anpassning till det nya arbetssättet som infördes med affärsplanen för 2023–2027. Åtgärder i form av tydligare rapportering om framdrift i förflyttningsuppdragen samt tydliggjorda ansvar i linjeorganisationen för affärsplanens genomförande planeras för 2024.

## Yrkesrevisorernas bedömning

Vi konstaterar att bolaget har elva strategiska mål med tillhörande indikatorer som har arbetats fram utifrån ett kommunövergripande mål. Av bolagets elva strategiska mål bedöms sex mål ha uppnåtts. Fyra mål bedöms av bolaget ha delvis uppnåtts medan ett mål uppnås ej.

Bolagets bedömning av måluppfyllelsen baseras på en sammanvägning av det arbete som genomförts under året och utfall samt status på indikatorer. Verksamhetsrapporter har behandlats på sammanträden. Verksamhetsrapporten per helår innehåller en detaljerad beskrivning av det arbete som genomförts under året. Bolagets analys av aktuella indikatorers utfall är detaljerad och begriplig.

## Ekonomistyrning

Avkastningskravet på bolaget är fastställt till att uppnå en avkastning på bokfört eget kapital (inkluderat finansiella kostnader) på minst 3,5% och ett resultat på minst 100 mnkr (exklusive eventuella värdejusteringar).

Nedan följer en sammanställning (resultaträkning) av det ekonomiska utfallet.

(mnkr)	Utfall 2023-12-31	Utfall 2022-12-31	Budget 2023	Prognos 2023
Omsättning	1 308,3	1 251,1	1 210,0	1 225,0
Personalkostnader	-154,9	-161,5	-163,2	-163,2
Övriga kostnader	-767,1	-714,4	-652,8	-667,8
Avskrivningar	-214,5	-249,3	-214,0	-214,0
Rörelseresultat	171,8	125,9	180,0	180,0
Finansnetto	-74,2	-39,6	-80,0	-80,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>97,6</b>	<b>86,3</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Investeringar (+)	557,6	668,7	695,0	576,0
Erhållna investeringsbidrag (-)	0	0	0	0
Avgår försäljningar (-)	-152,2	-7,2	0	-152,2
Summa nettoinvesteringar	405,4	661,5	695,0	423,8

Resultatet efter finansnetto uppgår till 97,6 (100,0) mnkr. Resultatet är sämre än budget och prognos 2023 vid delår 2. Differensen förklaras

framför allt av ökade kostnader i jämförelse med budget. De ökade kostnaderna består enligt bolaget primärt av den kostnadsavsättning (56 mnkr) som har gjorts pga. den stora branden på Blåbärsvägen i Sättra. Den resterande skillnaden beror främst på ökade reparations- och fastighetskötselkostnader med 35 mnkr och högre upparbetning av underhållsåtgärder än budgeterat med 30 mnkr.

Förklaringen till att omsättningen blev högre än budget beror enligt bolaget främst på den beräknade försäkringsersättningen (52 mnkr) för skador relaterat till branden på Blåbärsvägen i Sättra. Resterande differens beror på att den årliga hyreshöjningen (4,6%) blev klar i december 2022. Budget 2023 beslutades i september 2022 och då var inte hyresförhandlingsutfallet känt, vilket föranledde en försiktig bedömning om en ökning med 3% höjning av hyran.

Under 2024 beräknar bolaget att investera drygt 400 mnkr, varav cirka 250 mnkr beräknas att kunna täckas av det egna operativa kassaflödet och cirka 150 mnkr behöver finansieras genom att använda kredit på Koncernvalutakontot.

Inför 2024 lyfts två stora ekonomiska utmaningar fram; dels en ökad vakansgrad (outhyrda lägenheter), dels ökade räntekostnader. För att hantera risken med ökade vakanser har bolaget under 2023 satt samman en grupp för att snabbt identifiera outhyrda lägenheter och med snabba åtgärder säkerställa att dessa blir uthyrde. I snitt förlorar bolaget 75 tkr varje år per lägenhet som inte är uthyrd.

Avseende räntekostnaderna beräknas dessa kostnader att kontinuerligt stiga de närmaste åren allt eftersom kommunen lån sätts om till ny ränta. En avgörande faktor för att bolaget ska kunna klara de framtida ökade räntekostnaderna är att den förhandlade hyreshöjningen varje år motsvarar minst den årliga pris- och räntekostnadsökningen på bolagets drift- och finansnetto. Omvärldsläget, främst med osäkerheter kring inflations-takt, räntenivåer och avkastningskrav, gör att det enligt bolaget är svårt att få affärsmässighet i kalkylerna för nyproduktion. Det innebär i sin tur att det är svårt att prognostisera när nyproduktionsprojekt kan igångsättas.

#### Yrkesrevisorernas iakttagelser

Vi konstaterar att bolaget gör ett positivt resultat på 97,6 mnkr, det är 2,4 mnkr lägre än budgeterat men 11,3 mnkr högre än prognosticerat vid delår 2. Av protokollgranskning framgår att bolagsstyrelsen erhållit löpande rapporter avseende bolagets ekonomi och finansiella ställning under året.

### **Intern kontroll och riskanalys**

Ansvaret för att den interna kontrollen är tillräcklig ligger, enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen, på styrelsen. Styrelsen skall fortlöpande bedöma bolagets och, om bolaget är moderbolag i en koncern, koncernens ekonomiska situation. Styrelsen skall även se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra, skall styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas.

Styrelsen ska enligt 8 kap. 5 § aktiebolagslagen meddela skriftliga instruktioner för när och hur sådana uppgifter som behövs för styrelsens bedömning enligt 4 § andra stycket skall samlas in och rapporteras till styrelsen.

### **Bolagets riskhantering och riskanalys**

Enligt uppgift har riskanalysen arbetats fram i samband med en workshop i bolagsledningen. Riskanalysen innehåller risker kopplade till styrelsens uppdrag och andra riskområden. Riskanalys är integrerad i internkontrollplanen som föredrogs för styrelsen vid sammanträdet i november 2022.

I samband med att en ny styrelse tillträdde i januari 2023 arrangerades en styrelseutbildning där internkontroll fanns med i programmet.

### **Bolagets internkontrollplan**

Styrelsen fastställde internkontrollplanen på sammanträdet 2023-03-23, §21. Internkontrollplanen innehåller totalt 89 risker inom följande 14 riskområden:

- Finansiell rapportering (1 risk)
- Efterlevnad av externa och interna regelverk (17 risker)
- Omvärldsrisker (8 risker)
- Lätt att vara hyresgäst (5 risker)
- Ett grönare Gävle (3 risker)
- Lätt att leva hållbart (5 risker)
- Ett tryggare Gävle (7 risker)
- Lätt att få en bostad (5 risker)
- Nya sätt att bo (3 risker)
- Fler levande stadsdelar (3 risker)
- Sund ekonomi (14 risker)
- Attraktiv arbetsgivare (10 risker)
- Digitalisering (6 risker)
- Omställningsbar organisation (2 risker)

Risk samt risknivå, beskrivning, kontrollmoment, ansvarig för uppföljning och periodicitet framgår av planen.

Utöver arbetet med riskanalys och intern kontroll har bolaget ett certifierat verksamhetledningssystem enligt ISO9001/14001. Detta granskas årligen av externt certifieringsorgan. Vid årets externa revision kopplat till certifieringen konstaterades inga större avvikelser. Två mindre avvikelser identifierades av kvalitets- och miljöledningssystemet, för vilka planer för korrigeringar och korrigerande åtgärder har lämnats in och godkänts av certifieringsorganet. Resultatet av externrevisionen presenterades för styrelsen vid sammanträdet i september 2023.



## Uppföljning av internkontrollplan

Enligt uppgift ska ledningen göra en årlig avrapportering av arbetet med den interna kontrollen vid styrelsens sammanträde i december varje år. Under 2023 blev den slutliga avrapporteringen framflyttad till styrelsens sammanträde i januari 2024. Vid sammanträdet i december gavs styrelsen en rapportering över hur riskexponeringen utvecklats under 2023, vilket enligt bolaget i viss mån syftat till att rapportera funktion och prestanda av den interna kontrollen. Slutligt datum för godkänd internkontrollrapport, som beslutats av ägaren, var 28 februari 2024.

Interkontrollrapport per helår antogs av bolagsstyrelsen 2024-01-19, §3. Enligt rapporten har samtliga kontroller genomförts i enlighet med internkontrollplanen. Mindre avvikelser har identifierats i åtta av de 89 risker som kontrollerats. I övriga kontroller har inga avvikelser identifierats.

## Yrkesrevisorernas bedömning

En riskanalys är framtagen och den ligger till grund för interkontrollplanen. Det är relevant att riskerna i såväl riskanalys som intern kontrollplan har kopplats till bolagets strategiska mål och övriga relevanta risker. Vi ser positivt på att det i internkontrollplanen tydligt framgår att den ska stödja både ledning och styrelse i arbete med att säkerställa att arbetsätt och rutiner följs och att risker minimeras. Internkontrollplanen har fastställts av styrelsen vid sammanträdet 2023-03-23. §21.

Internkontrollrapport har fastställts av styrelsen 2024-01-19, §3. Rapporten tillika uppföljningen visar att alla risker följts upp och mindre avvikelser har identifierats.

Bolagsstyrningsrapport har avgivits januari 2024 och därmed i enlighet med årsredovisningslagen och svensk kod för bolagsstyrning. Här skiljer sig bolagens återrapportering av internkontrollarbetet från nämndernas. Bolagen ska enligt årsredovisningslagen och svensk kod för bolagsstyrning avge en årlig bolagsstyrningsrapport. Även om bolagen gör en riskanalys och internkontrollplan, är det på detta sätt återrapporteringen görs till kommunstyrelsen via Gävle Stadshus AB.

Kommunfullmäktige har beslutat om nya riktlinjer för intern styrning och kontroll som ska ersätta reglementet för intern kontroll som antogs 1999. Kommunens nämnder och bolag ska tillämpa dessa nya riktlinjer fullt ut från 2024. Vi noterar att bolaget redan under 2023 har påbörjat sitt arbete med dessa tillämpningar.