



2024-10-23

För beslut i Gävle kommunfullmäktige
2024-11-25

Ägardirektiv för AB Gavlegårdarna 2025-2028

1. Bolaget som organ för kommunal verksamhet

Bolaget är en organisatorisk enhet i Gävle kommunkoncerns verksamhet och således ytterst underordnad kommunfullmäktige.

Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom

1. Företagspolicy
2. Bolagsordning
3. Kommunens vision, värdegrund samt varumärkesplattform
4. Kommunövergripande mål
5. Ägardirektiv (i form av detta ägardirektiv och särskilda ägardirektiv i form av policys, reglementen, riktlinjer mm)
6. I förekommande fall avtal mellan kommunen och bolaget

2. Kommunens direktivrätt

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade ägardirektiv om de ej står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

3. Bolagets verksamhet

Före ändring;

Föremålet för bolagets verksamhet anges till sin art i bolagsordningen.

Bolaget får därutöver inte driva verksamhet eller vidta åtgärder som inte är förenlig med den kommunala kompetensen. Bolaget ska i sin verksamhet också tillämpa de

G Ä V L E K O M M U N

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

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

gavle.kommun@gavle.se

www.gavle.se

kommunala lokaliserings-, självkostnads- och likställighetsprinciperna om inte annat särskilt anges.

Efter ändring;

Bolaget ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer samt enligt lokaliseringsprincipen, offentlighetsprincipen och Allbolagen.

Bolaget ska agera långsiktigt utgående från affärsmässiga principer. Bolaget ska främja bostadsförsörjningen och utveckla boendemiljöer i Gävle med det lokala näringslivet, infrastrukturen, miljö, klimat och socialt ansvarstagande tagna i beaktande.

Affärsmässiga principer innebär att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget inom ramen för de regler och normer som gäller i denna sektor och givet de förutsättningar som ligger i att vara en långsiktig, professionell och hyresgästtillvänd fastighetsägare på bostadsmarknaden. Affärsmässiga principer innebär vidare att bolaget inte ska ha några särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privatägda konkurrenter.

Bolagets syfte är att vara kommunens främsta aktör för bostadsförsörjningen och för att uppnå målen i de lagstadgade bostadsförsörjningsriktlinjerna. Bolaget ska aktivt medverka till att utveckla boendemiljöer i Gävle. Bolaget ska agera långsiktigt utifrån affärsmässiga principer.

Bolaget skall inte ha några särskilda fördelar som gynnar bolaget ekonomiskt i förhållande till näringslivet

4. Syfte med bolagets verksamhet

Före ändring:

- Bolaget ska utifrån affärsmässiga principer utveckla och förvalta ett bostadsbestånd som tillgodoser de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service och hyresnivåer.
- Bolaget skall ge förutsättningar för medinflytande för hyresgästerna i angelägenheter som berör boendet samt skapa förutsättningar för gemenskap, grannsamverkan och medverkan i brottsförebyggande åtgärder.
- Verksamheten syftar till att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden. Det kan ske genom om-, till- eller nybyggnation, samt genom förvärv, byte eller försäljning av fastigheter, allt i syfte att erbjuda ett brett utbud av bostäder och upplåtelseformer.
- Inriktningen vid nyproduktion är att öka utbudet av hyresrätt i stadsdelar och områden där andra associationsformer dominerar, medan avyttringar bör ske i områden och stadsdelar där hyresrätten är dominerande.
- Bolaget ska säkerställa attraktiva bostäder med hög tillgänglighet för alla boendegrupper. Särskild vikt ska läggas för att möjliggöra boende för grupper med särskilda behov på bostadsmarknaden.
- Bolaget ska erbjuda sina hyresgäster goda och trygga boendemiljöer.

- Bolaget ska medvetet och aktivt arbeta för att motverka segregation i boendet.
- Den kommunala verksamheten såväl i förvaltningsform som i bolagsform ska präglas av samma helhetssyn och princip avseende koncernnytta. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse. Bolaget ska, i god samverkan med framför allt Omvårdnadsförvaltningen och Socialförvaltningen, arbeta med bostadssociala frågor för svaga grupper på bostadsmarknaden.
- Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Mätbara mål ska finnas som genom årsredovisningen följs upp årligen.
- Genom kostnadseffektiv fastighetsförvaltning ska företaget erbjuda kunder attraktiva och prisvärda bostäder.
- Hyressättningen för den kommunala verksamheten skall vara baserad på affärsmässiga principer.
- Bolagets investeringsverksamhet ska baseras på en helhetssyn där effekter i samtliga styrperspektiv beaktas inför investeringsbeslut.
- Vid kommunens upphandlingar av bostadsförsörjningsåtgärder äger bolaget rätt att inlämna anbud.
- Bolaget ska utveckla bostadsbeståndet så att det bidrar till en väl fungerande bostadsförsörjning i hela kommunen.

Efter ändring;

AB Gavlegårdarna är en viktig och integrerad del i Gävle kommunkoncern och arbetar för att tillsammans med övriga koncernen uppfylla de långsiktiga mål, program och strategier som kommunfullmäktige fastslagit. Bolaget ska aktivt verka för att uppnå de fem kommunövergripande målen tillsammans med de tre strategiska programmen för ett socialt hållbart Gävle, en klimatneutral och miljömässigt hållbar kommun samt ett rikt och konkurrenskraftigt näringsliv. Målen och programmen ska följas, integreras i styrningen och följas upp.

Ansvarsfull arbetsgivare – kommunkoncernen ska vara ett föredöme som arbetsgivare genom att erbjuda personer med funktionsnedsättning praktik och arbete. Bolaget ska som del av kommunkoncernen på sikt uppnå att 2 % av alla medarbetare tillhör denna grupp.

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

Huvudsakligen ska AB Gavlegårdarna förvalta bostäder som upplåts med hyresrätt men bolaget ska öppna upp för och bidra till att olika upplåtelseformer finns i Gävles stadsdelar.

ABG ska drivas affärsmässigt hållbart över tid

AB Gavlegårdarna ska erbjuda attraktiva lägenheter som tillgodoser boendes och bostadssökandes olika krav och förväntningar beträffande standard, storlek, utformning och service. Bolaget ska förvalta och utveckla ett fastighetsbestånd som möjliggör ett brett utbud av lägenheter avseende lägen, hyresnivåer och upplåtelseformer.

Verksamheten ska präglas av affärsmässiga principer som särskilt ska beaktas vid nybyggnation, underhåll, förvärv, byten eller försäljning

ABG ska aktivt driva frågor om miljö, klimat och socialt ansvarstagande

AB Gavlegårdarna ska förvalta och utveckla fastigheter och bostäder i en riktning som leder mot minskad miljöpåverkan och klimatneutralitet.

AB Gavlegårdarna ska förvalta och utveckla boendemiljöer som är trygga, tillgängliga, inkluderande och omhändertagande. Möjligheter till medinflytande för hyresgäster i frågor som rör boendet ska säkerställas.

AB Gavlegårdarna ska i samråd med relevanta delar av Gävle kommun söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse i bostadsförsörjningsfrågor

AB Gavlegårdarna ska samverka med Gävle kommun i bostadssociala frågor som rör bostadsförsörjning i allmänhet och för svaga grupper på bostadsmarknaden i synnerhet.

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

5. Styrmodell

Bolagets styrmodell är en styrmodell med fem kommunövergripande mål med underliggande beskrivningar och förhållningssätt.

6. Ekonomiska mål för bolagets verksamhet

Före ändring;

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

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

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

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

Resultat efter finansiella poster för år 2024 skall uppgå till 100 miljoner kronor exklusive eventuella värdejusteringar.

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

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

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

Efter ändring;

Resultat efter finansiella poster för år 2025 skall uppgå till 100 miljoner kronor exklusive eventuella värdejusteringar.

Bolagets soliditet ska uppgå till minst i spannet 38-40% och avkastning på totalt kapital 3-7% (genomsnitt de senaste 5 åren) för perioden 2025-2028.

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

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

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

Bolaget ska i samband med delårsbokslut och årsbokslut lämna redovisning av resultat per affärsområde till moderbolaget. Avstämning av avkastning stäms av mot branschens förutsättning i och med avlämnat årsbokslut.

7. Budget, verksamhetsplanering och bokslut

Bolaget ska följa de av moderbolaget utfärdade anvisningarna för budget, verksamhetsplanering, delårsrapporter och årsredovisning.

Bolagets budget och verksamhetsplan ska ligga till grund för kommunfullmäktiges ställningstagande till revidering av ägardirektiv under punkt 4 och 6 ovan.

8. Underställningsplikt

Kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas såvitt avser

- större investeringar
- eventuella normbeslut
- bildande, förvärv eller avyttring av dotterbolag
- ändring av aktiekapital
- förvärv av aktier eller andelar i andra bolag eller föreningar av strategisk betydelse för verksamheten.
- ny eller ändrad verksamhetsinriktning.

- övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

Bolaget ska därutöver tillämpa den operativa beslutsordning som fastställts för bolagskoncernen.

Bolaget ska tillämpa de riktlinjer som finns antagna för uppföljning av personalens eventuella bisysslor.

9. Revision

Med utgångspunkt från den ansvarsfördelning som enligt Aktiebolagslagen ska gälla för revisorer och lekmannarevisorer, krävs att samverkan sker under granskningsprocessens alla moment så att onödigt dubbelarbete undviks.

10. Bolagets medverkan i kommunal planering

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