

Styrelsehandling nr 7
Utfärdat 2023-05-12
Diarienummer GB2023-0100

Handläggare
Ulf Merlander
Telefon: 031-332 60 18
E-post: ulf.merlander@gardstensbostader.se

Informationsärende

Verksamhetsuppföljning 2023 jan-mars

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar:
Anteckna informationen Verksamhetsuppföljning 2023 jan-mars.

Sammanfattning

Verksamhetsplanen bygger på de ägardirektiv och uppdrag som moderbolaget fått från staden och som verkställs med aktiviteter inom bolaget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Uppföljning av aktiviteterna inom verksamhetsplan 2023 kan utläsas i den ekonomiska redovisningen. I uppföljningen redovisas också nuläget för vision 2025. Denna dimension har kopplingar till både den ekologiska och den sociala dimensionen då bolagets kostnader och intäkter berörs av båda dimensionerna

Bedömning ur ekologisk dimension

Verksamhetsuppföljningen innehåller redovisning för första kvartalet. Främst kan nämnas olika projekt som ingår i underhållskostnader för bolaget, både yttre och inre åtgärder. Exempel är underhållsprojekten Hel & Ren (varsam renovering i lägenhetsbeståndet). Denna dimension är direkt kopplad till den ekonomiska dimensionen då den i stort handlar om ett hållbart förfarande när det gäller utförandet av bolagets underhålls- och investeringsprojekt.

Bedömning ur social dimension

Uppföljningen redogör även för bolagets aktiviteter kopplade till det sociala arbetet i Gårdsten. Gårdstensbyråns arbete innehåller både att skapa arbetstillfällen och aktivera barn och unga i Gårdsten. I Gårdstensbyrån ingår även arbete med hälsa – Hälsostugan - för bolagets hyresgäster.

Inom avsnittet Nöjda hyresgäster redovisas de aktiviteter som skett med och för hyresgästerna samt de trygghetsskapande aktiviteter som genomförts under perioden. Denna dimension är kopplad till den ekonomiska dimensionen då långsiktigt arbete i dimensionen påverkar ekonomin positivt i allra högsta grad.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

1. Verksamhetsuppföljning 2023 jan-mars

Datum 2023-05-12

Underskrift

.....
Ulf Merlander
VD

Verksamhetsuppföljning 2023 jan-mars

Gårdstensbostäder AB



Innehållsförteckning

Inledning	3
Uppföljning Verksamhetsplan	4
Nyproduktion	4
<i>Centrala mål: Vi ska bidra till en mer blandad stad, bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet, med lägre hyror än snittet på jämförbara projekt och färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025.....</i>	<i>4</i>
Varsam renovering.....	5
<i>Centrala mål: Vi har som mål att renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 50 procent av lägenheterna renovera med minimerad standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att kunna bo kvar efter renovering.....</i>	<i>5</i>
Utvecklingsområden	6
<i>Centrala mål: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och inga områden som utsatta år 2035.....</i>	<i>6</i>
Nöjda hyresgäster.....	7
<i>Centrala mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.....</i>	<i>7</i>
Attraktiv arbetsgivare.....	8
<i>Centrala mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare</i>	<i>8</i>
<i>Centrala mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.</i>	<i>9</i>

Inledning

Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

Ulf Merlander, ny vd på plats 6 februari.

Nya kontoret på Salviatorget 3 invigdes 25 januari

Apoteket öppnade och invigdes i januari i nya Gårdsten centrum

Mamas Retro - nyöppnade i nya Gårdsten centrum

Vårdcentralen i Gårdsten firade 5 år i Gårdsten



Uppföljning Verksamhetsplan

Nyproduktion

Centrala mål: Vi ska bidra till en mer blandad stad, bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet, med lägre hyror än snittet på jämförbara projekt och färdigställa 2 300 bostäder per år från år2025.

Måluppfyllelse.

 God måluppfyllelse





Kommentar

Inflyttningar i Balders 299 lägenheter - sista inflyttningar under mars

Konvertering från lokaler till lägenheter är påbörjad. Muskotgatan 16 (3 lgh) klart augusti, Salviagatan 54 (6 lgh) klart årsskiftet. Poppelgården 10 klart juni.

129 hyreslägenheter i produktion - Dynamo Fastigheter

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Antal färdigställda bostäder (HR/BR/ÅR)	41	0		4
Snitthyra kr/kvm				

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Gårdstens Vision 2025	 Pågående 2015-mars 2023 - 807 nya bostäder byggda av Visionens 1500.
Gårdsten Vision 2025 övriga byggare	 Pågående 129 hyresrätter i produktion - Dynamo Fastigheter
Konvertering lokal till lägenhet	 Pågående Konverteringar från lokaler till lägenheter har startats. <ul style="list-style-type: none">• Poppelgården 10, 1 lgh - beräknas vara klar juni 2023• Muskotgatan 16, 3 lgh - beräknas vara klara hösten 2023• Salviagatan 54 (finska), 6 lägenheter - beräknas vara klara årsskiftet 2023/2024
Nybyggnation	 Pågående Två växthus på Oxelgården - klara i maj för odling för hyresgästerna.

Varsam renovering

Centrala mål: Vi har som mål att renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 50 procent av lägenheterna renovera med minimerad standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att kunna bo kvar efter renovering.





Kommentar

Analys av resultat

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Gårdstensbostäder fortsätter att renovera varsamt till 100 procent enligt konceptet Helt och Rent för att bibehålla låga hyror. Bolaget arbetar med relining i stället för stambyten, yttertaken målas i stället för byts och fasader rengörs och slammas enligt den mångåriga plan som ligger.

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Andel lägenheter som renoverats med endast basnivå.				
Installerad effekt solceller kW	1 154	1 154		200
Total energi kWh/kvm	181	162,6		162,6
Lönsamhet, procent				

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Inre underhåll/hel och ren/badrum	 Pågående 13 badrumsrenoveringar Helt & rent fortgår - behovsprövas för varje lägenhet.
Relining	 Pågående Planeras vecka 18-27.
Fönsterbyte	 Pågående Fönsterbyte Timjansgatan - En huskropp klar under våren. En huskropp startar Q4.
Yttre underhåll	 Pågående <ul style="list-style-type: none">Takmålning Östra - Ligger ute för upphandling och kommer att starta till höst.Längsida lamellhus målning/slammning 2 hus Almgården 5-6, Askgården 22-24 på Peppargatan löper på under året som planerat.Gavlar loftgångshus Stenskivor 2 hus Askgården 17 - Lönngården 25 ett hus klart under sommaren.Gavlar lamellhus Stenskivor 2 hus, Almgården 2-4 och Poppelgården 13-16 ett hus klart under sommaren.

Utvecklingsområden

Centrala mål: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och inga områden som utsatta år 2035.





Kommentar



Analys av resultat

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Bolaget jobbar konsekvent vidare för att skapa arbetstillfällen under hela året. Gårdstensbyrån arbetar för att ge Gårdstensborna jobbcoachning och i samtliga upphandlingar har bolaget skullkrav för att anställa långtidsarbetslösa Gårdstensbor.

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Antal utvecklingsområden				
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden	41	0		4
Andel lgh som hyrts ut till hyresgäster som har förvärvsinkomst, CSN eller pension som egen försörjning enligt särskild uthyrningsregel.				

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Skapa arbetstillfällen	 Pågående 26 arbetstillfällen skapade under perioden, varav 2 inom social upphandling.
Bidra till utveckling av ny skola i Gårdsten	 Pågående Räddningsmission har tagit över Römosseskolan och startat en Community skola för Åk F-9. Samverkan har startat upp.
Samarbetsplattform	 Pågående Inget nytt att rapportera.
Sophantering utan nedskräpning	 Pågående Inget nytt att rapportera.

Aktiviteter och Hälsa	<p> Pågående</p> <p>Aktiviteter</p> <p>Båtmässan, skidresa, läxhjälp och föreläsning om brandskydd för feriearbetare</p> <p>GAIS i Gårdsten 2 ggr/vecka</p> <p>Konstgräsplan i Dalen snart klar, invigs på Gårdstensdagen den 10 juni</p> <p>Hälsostugan i full gång – nytt Zumba</p>
Stadsutveckling	<p> Pågående</p> <p>Inget nytt att rapportera.</p>

Nöjda hyresgäster

Centrala mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.

Kommentar

Analys av resultat

Aktivbo-undersökningen

Gårdstensbostäders verksamhetsansvariga har jobbat metodiskt under året gällande att höja nivån för Serviceindex. Svarefrekvensen på 75,2% (61,4%) visar ett tydligt tecken på engagemang från hyresgästerna. En plan gjordes tidigt under året inför undersökningens start. För första gången delades bl a enkäten ut av medarbetarna inom bolaget under två dagar.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Ta kunden på allvar	81,5%	86,4%		86,4%
Hjälp när det behövs	77,7%	82,7%		82,7%
Rent och snyggt	77,7%	81,3%		81,3%
Trygghet	80,3%	82,6%		82,6%
Serviceindex	79%	82,6%		82,6%
Produktindex	75,9%	78,7%		79%
Inflytandeindex	72,8%	81,2%		82%

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Service till hyresgästerna	<p> Pågående</p> <p>Gårdsten centrum – viktig strategisk utveckling</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apoteket öppnade 31 januari • Mamas retro nyöppning 3 mars • Vårdcentralen firade 5-årsjubileum • Stormöte om brandsskydd (ca 70 hg) • Åtta Bomöten med huscheferna (återkoppling Aktivbo – 25-40 hg på varje möte)

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
	<ul style="list-style-type: none"> Våffeldag för ca 40 seniorer 23 mars Boendeappen har lanserats under februari i ett pilotområde (solhus 1, 255 lägenheter). Under maj månad lanseras ytterligare drygt 700 lägenheter.

Attraktiv arbetsgivare

Centrala mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare



Kommentar

Analys av resultat

Bolaget gör regelbundna mätningar via verktyget Winningtemp. Resultaten följs upp avdelningsvis. Genomgång görs inom avdelningarna.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Varje chef ombesörjer att medarbetarna har en utvecklingsplan där kompetensutveckling ingår. Varje medarbetare erbjuds gå en individuell UGL-utbildning inom de 1-2 första anställningsåren. UGL bygger på att stärka teamkänslan men också den personliga utvecklingen.


Bolaget arbetar för en jämn fördelning åldersmässigt, vid nyanställning, för att klara framtida kompetensförsörjning.

Varje avdelning ser löpande över hur man kan digitalisera mer av det dagliga arbetet.

T ex har ekonomiavdelningen en helt digitaliserad bokslutsprocess sedan våren 2021.

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
HME	75	79		79
Sjukfrånvaro	4,6%	3,1%		2,9%
Personalvolym i arbetad tid*	46	44		47
Säker och trygg arbetsmiljö	7,8	8,2		8,5
Inkluderande arbetsplats	7,1	7,5		7,8
Personalomsättning (%)	6	9		6
Innovation				

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Trivselaktiviteter	Pågående Pingisturnering pågår. Avslutas i vår.
Allt vi kan	Pågående Genomfört modul 1 och ligger i fas med modul 2.
Teamutbildningar	Pågående Teamutbildningar genomförs under maj månad.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Kompetensutveckling / Utbildning	 Ej påbörjad Inget att rapportera.

God ekonomi och effektiv verksamhet




Centrala mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Kommentar

Analys av resultat

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Koncernen (exklusive Egnahemsbolaget): Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar	28,2	31,5		27,8
Justerad soliditet	69,1%	68,4%		67%

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Ökad upplåning	 Pågående
Projektuppföljning	 Pågående
Vakanta P-platser och lokaler	 Pågående Arbetet fortsätter gällande uthyrning av p-platser och lokalytor.