

Styrelsehandling nr 12
Utfärdat 2024-02-09
Diarienummer GB2024-0003

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

Fastställande av Verksamhetsplan 2024

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar att:

fastställa Verksamhetsplan 2024

Sammanfattning

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

Aktiviteter inom verksamhetsplan 2024 kan utläsas i budget för 2024.

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

Verksamhetsplan 2024 innehåller planering utifrån den ekologiska dimensionen. Framst kan nämnas olika projekt som ingår i underhållskostnader och investeringar för bolaget. Exempel är underhållsprojekten Hel & Ren (varsam renovering i lägenhetsbeståndet). Den fortsatta växthusplaneringen i västra Gårdsten är en del i att förverkliga Gårdsten vision 2025:3. Vi har som mål att renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter. Långsiktiga planer ska tas fram under året för underhåll. Bolaget fortsätter att renovera varsamt till 100 % i det som kallas Helt & Rent.

Denna dimension är direkt kopplad till den ekonomiska dimensionen då den i stort handlar om ett hållbart förfarande när det gäller att planera bolagets underhålls- och investeringsprojekt.

Bedömning ur sociala dimension

Verksamhetsplan 2024 redogör även för planerna inom bolagets aktiviteter kopplade till det sociala arbetet i Gårdsten. Vårt område är ett utvecklingsområde och klassas idag som ett utsatt område. Det finns en affärsmässig nytta för oss att vara drivande i områdesutvecklingen.

Gårdstensbyråns arbete riktar sig främst inom den sociala verksamheten både att skapa arbetstillfällen och aktivera barn och unga ingår i verksamheten. I Gårdstensbyråns ingår även arbete med hälsa, främst för bolagets hyresgäster men också till viss del för bolagets anställda. Att jobba med hälsofrågor är viktigt ur perspektivet ett jämlikt Göteborg.

Även trygghetsarbetet med dialoger beskrivs i avsnittet Utvecklingsområde 7.3. Här beskrivs bl a den utökade samverkan med övriga bostadsföretag i Gårdsten

Även inom avsnittet Förvaltning & hyresgäster 7.5 beskrivs hållbara lösningar ur den sociala dimensionen för aktiviteter och service till hyresgästerna.

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.

Ärendet

Styrelsen ska ta ställning till om Verksamhetsplan 2024 kan godkännas utifrån presenterade presentation.

Beskrivning av ärendet

En verksamhetsplan tas fram för varje kalenderår. Uppföljning sker tre gånger per år och presenteras för styrelsen.

Bilagor

1. Verksamhetsplan 2024

Datum 2024-02-09

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Ulf Merlander

VD

Verksamhetsplan 2024

Gårdstensbostäder AB



Innehållsförteckning

1 Inledning	3
2 Framtidenkoncernen	4
3 Framtidenkoncernens affärsplan 2024	6
4 Kommunfullmäktiges budget 2024	7
5 Vår verksamhetsplan	8
6 Gårdstensbostäders bilagor	9
7 Våra målområden 2024	12
7.1 Nyproduktion.....	12
7.1.1 <i>Vi ska på ett affärsmässigt sätt hålla en hög och jämn takt i bostadsproduktionen över tid och bidra till områdesutveckling och minskad bostadsbrist i hela staden</i>	12
7.2 Underhåll & renovering.....	13
7.2.1 <i>Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart</i>	13
7.3 Utvecklingsområden.....	14
7.3.1 <i>Vi ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035</i>	14
7.4 Miljö & klimat.....	15
7.4.1 <i>Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetssätt och teknik som på ett affärsmässigt sätt bidrar till minimerad klimat- och miljöpåverkan och stärker områdesutvecklingen</i>	16
7.5 Förvaltning & hyresgäster	16
7.5.1 <i>Vi ska ha en effektiv förvaltning som genom ständiga förbättringar och affärsutveckling stärker våra områden och bidrar till nöjda hyresgäster</i>	17
7.6 Ekonomi.....	18
7.6.1 <i>Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande</i>	19

1 Inledning

Gårdstensbostäders Verksamhetsplan 2024

Under 2024 ska vi utveckla samhällsbygget i Gårdsten. Vi kommer stärka den kollektiva förmågan i stadsdelen genom att lägga lite extra fokus på att bygga upp och stötta föreningslivet i Gårdsten. Vi kommer också försöka öka samverkan mellan fastighetsbolag, förvaltningar, näringsliv och civilsamhället för att ta till vara på varandras kompetenser och utveckla stadsdelen ytterligare.

Aktivitetserna i bolagets verksamhetsplan 2024 är grunden i årets arbete. Men i vardagen pågår en ständig utveckling av arbetet och nya spännande aktiviteter kommer att genomföras under året.

Gårdstensbostäder är fortsatt stadens kända varumärke för utveckling av utsatta områden. Bolagets arbete är känt både nationellt och internationellt. Området är det goda exemplet på förnyelse av ett miljonprogram med bl a hög närvaro och en helhetssyn på boendet.

Bolaget har identifierat några riskområden inför arbetet 2024:

- Klimat och miljöanpassade material
- Informationssäkerhet
- Teknisk säkerhet
- Räntor
- Driftkostnader ökar
- Långvarig lågkonjunktur
- Oegentligheter som berör personal

2 Framtidenkoncernen

Framtidenkoncernen är Sveriges största allmännyttiga och bostadskoncern. Tillsammans äger, förvaltar och ansvarar vi för knappt 76 000 bostäder och har cirka 1 300 anställda. Koncernen består av åtta dotterbolag. Våra bostadsförvaltande bolag är Bostads AB Poseidon, Göteborgs Stads Bostads AB, Familjebostäder i Göteborg AB samt Gårdstensbostäder AB. I vår koncern ingår också Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Egnahem AB, Framtiden Byggutveckling AB och Störningsjouren i Göteborg AB. GöteborgsLokaler äger och förvaltar kommersiella lokaler. En stor del av lokalerna är koncentrerade kring bolagets 21 lokala torg och handelsplatser. Framtiden Byggutveckling ansvarar för att initiera, utveckla och producera hyresrätter och Egnahemsbolaget bygger bostadsrätter och småhus. Störningsjouren arbetar för en trygg och god boendemiljö för koncernens alla hyresgäster. Här ingår förebyggande åtgärder, fastighetsjour, utryckningar vid behov samt arbete mot oriktiga hyresförhållanden.

Förvaltnings AB Framtiden ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som i sin tur är helägt av Göteborgs Stad. Ägaren styr genom kommunfullmäktiges antagna ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad.



Affärsmodell

Framtidenkoncernen omfattar bostäder, lokaler, mobilitetsanläggningar, grönytor, torg, fastighetsnät och markinnehav. Verksamheten bedrivs genom löpande förvaltning inklusive trygghetskapande åtgärder, underhåll och renovering samt nyproduktion och finansieras genom koncernens egna intäkter samt till viss del lån (nyproduktion).

Framtiden är en kommunal bostadskoncern och lyder under den så kallade *Allbolagen*, som trädde i kraft 2011. Enligt lagen ska koncernen i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i ägarkommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. I det allmännyttiga syftet ingår ett samhällsansvar. Verksamheten ska samtidigt bedrivas enligt affärsmässiga principer.

För att driva verksamheten affärsmässigt och nå koncernens mål behöver verksamhetens delar dra åt samma håll. Genom att kombinera insatser inom olika verksamhetsgrenar kan vi uppnå såväl affärsnytta som boendenyttan och samhällsnytta, samtidigt som vi bidrar till samtliga tre hållbarhetsdimensioner.

Koncernens verksamhet kräver prioritering mellan olika delar och mål. En hög nyproduktionstakt påverkar utrymmet för underhåll och renovering och vice versa. Detsamma gäller för kostnader för den löpande förvaltningen. Ramen för koncernens

totala utrymme sätts av våra intäkter, där intäkter från bostadshyror utgör merparten, och våra finansiella mål.

Jämfört med en mer traditionell fastighetskoncern har Framtiden även uppdrag att bidra till samhällsnytta. Det mest självklara är att vi minskar bostadsbristen i Göteborg. Men vi har också uppdrag att bidra till att Göteborg inte ska ha några utsatta områden och att minimera klimat- och miljöpåverkan i Göteborg som helhet. De samhällsnyttiga uppdragen är affärsmässigt motiverade för koncernen då de bland annat stärker våra fastighetsvärden över tid. De driver också affärsutveckling av koncernens arbete inom de flesta verksamhetsdelar och är därmed viktiga för koncernens långsiktiga ställning. De samhällsnyttiga uppdragen måste genomföras på ett sådant sätt att de rymms inom lagstiftningens (*Allbolagen*) ram.

Detta åstadkommer vi exempelvis genom att arbeta med områdesutveckling. Arbets sättet innebär att vi tar ett helhetsgrepp i utvecklingsarbetet kring ett geografiskt avgränsat område. Områdesutveckling innebär att vi etablerar ett arbets sätt där bolagens investeringar och insatser, på kort och lång sikt, samordnas i syfte att kraftsamla kring en geografi och få våra insatser att bättre stötta varandra.

3 Framtidenkoncernens affärsplan 2024

Affärsplanens funktion är att ange koncernens långsiktiga mål och fokus men också att omhänderta mer kortsiktiga uppdrag från kommunfullmäktige. Affärsplanen omfattar ett år i taget och beslutas årligen av styrelsen. Ambitionen är att affärsplanen följer mandatperioderna och att mål och inriktningar i så stor utsträckning som möjligt håller minst över hela mandatperioden.

Affärsplanen är gemensam för hela Framtidenkoncernen och beskriver vad vi vill uppnå under perioden. Affärsplanen är i huvudsak förändringsinriktad och innehåller det som särskilt behöver utvecklas och förändras i koncernen.

Framtidenkoncernens målområden

Affärsplanen består av sex målområden som utgår från det uppdrag vi har fått i vårt ägardirektiv. Ett genomgående tema i 2024 års affärsplan är områdesutveckling.



Målen i affärsplanen är fleråriga och nås i ett längre tidsperspektiv. I texten under respektive målområde beskrivs i korthet de strategiska vägval och den inriktning som vi bedömer vara viktigast för att nå måluppfyllelse på målen. I affärsplanen återges detta kortfattat. I flera fall hänvisas till styrande dokument som beskriver strategier och inriktningar mer i detalj. Mätetalen är de indikatorer som vi främst kommer att följa på koncernnivå för att se om vi rör oss mot målen.

Varje dotterbolag i koncernen ska bryta ner de gemensamma målen och strategierna till konkreta aktiviteter i sina verksamhetsplaner. Planerna ska efter beslut i respektive dotterbolags styrelse expedieras till moderbolaget och tillstyrkas av koncernstyrelsen.

4 Kommunfullmäktiges budget 2024

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrdokumentet för nämnder och bolagsstyrelser i Göteborgs Stad. Budgeten är förändringsinriktad och beskriver huvuddragen i vad som ska ändras i verksamheterna.

Kommunfullmäktiges budget för 2024 innehåller mål, uppdrag och inriktningar som direkt eller indirekt berör Framtidenkoncernen. Budgeten för 2024 innehåller sju övergripande mål som gäller för alla nämnder och bolagsstyrelser i staden och som styr den politiska inriktningen av staden.

- Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet
- Segregationen i Göteborg ska brytas
- Göteborg ska klara kompetensförsörjningen
- Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist
- Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald
- Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov
- Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor

För varje avsnitt i budgeten anges ansvariga nämnder och bolag. Framtiden anges som ansvariga för avsnittet *Bostäder och lokaler* tillsammans med stadsfastighetsnämnden, idrotts- och föreningsnämnden och Higab AB. Under avsnittet *Ledning, styrning och mål* anges också att alla stadens bolagsstyrelser ska vara restriktiva vid anställning av personal.

Framtiden har tilldelats ett antal uppdrag i budgeten. Uppdragen ska om inte annat anges genomföras under ett år, men fortsätter att gälla till dess att de har genomförts och avslutats.

Uppdrag riktade till Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2024

- Stadsmiljönämnden och AB Framtiden får i uppdrag att i ökad utsträckning främja biologisk mångfald och pollinerande insekter vid skötsel av grönytor samt omvandla fler ytor till blomstrande ängar.
- AB Framtiden får i uppdrag att utreda en koncernintern hantering för återbruk och avfallshantering.
- AB Framtiden får i uppdrag att öka möjligheten till en mer flexibel uppsägningstid vid flytt inom koncernen.
- Exploateringsnämnden och AB Framtiden får i uppdrag att utöka tilldelningen av bostäder till ”Bostad först”. Tilldelningen ska i huvudsak ske utanför utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden.

Utöver ovanstående uppdrag som är direkt adresserade till Framtiden har följande uppdrag riktats till samtliga nämnder och styrelser i staden:

- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.

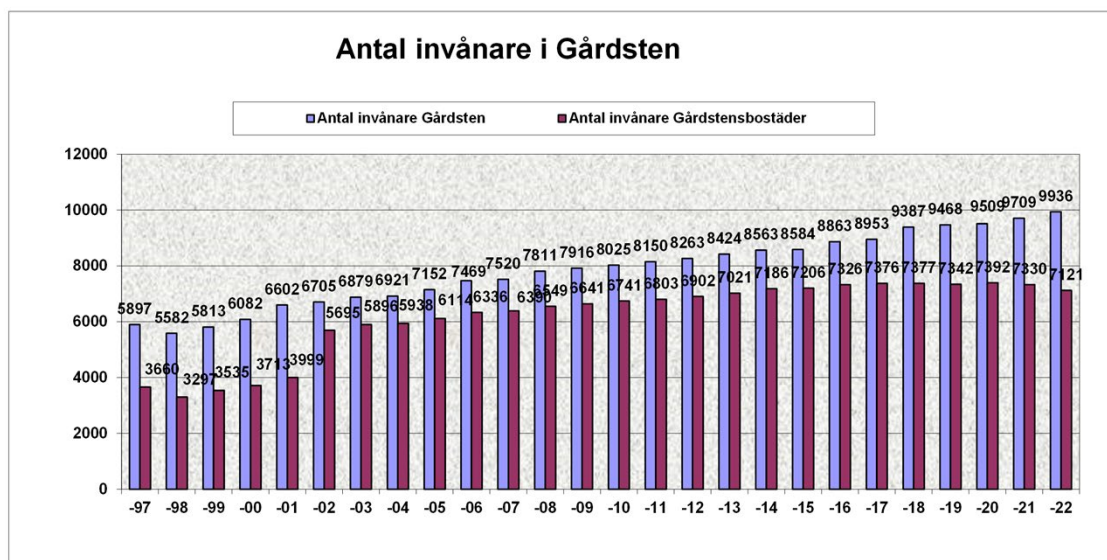
5 Vår verksamhetsplan

Gårdstensbostäders verksamhetsplan 2024 bygger på Affärsplan 2024 och de mål, struktur och ägardirektiv som Förvaltnings AB Framtiden givit bolaget.

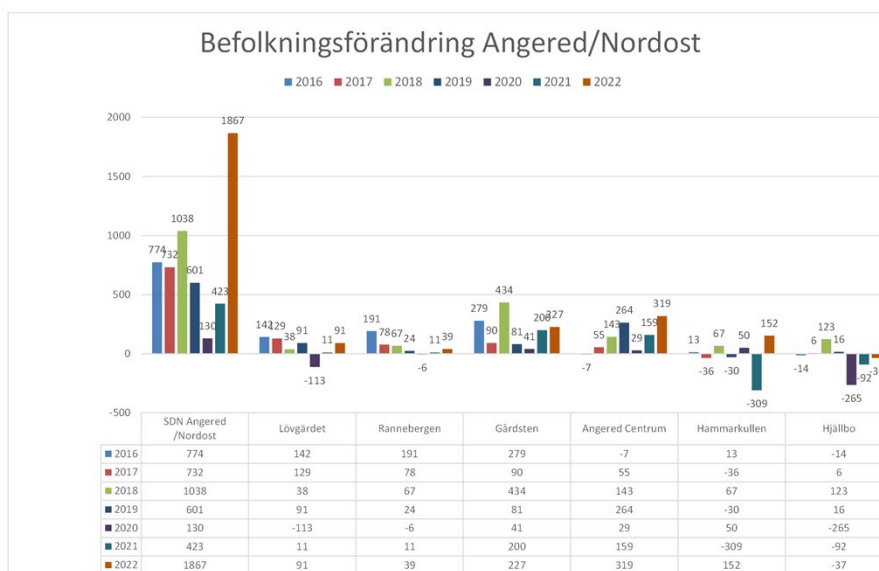
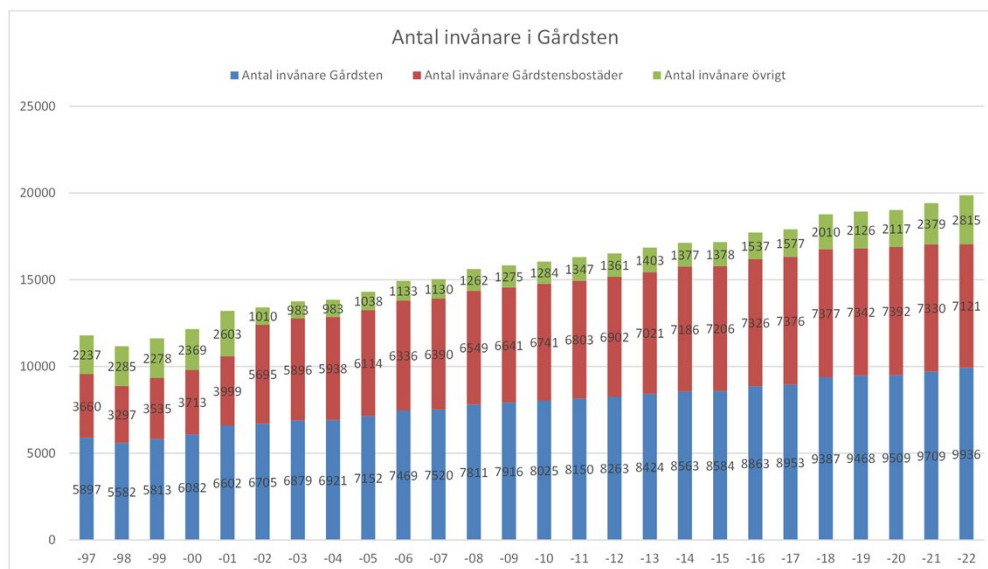


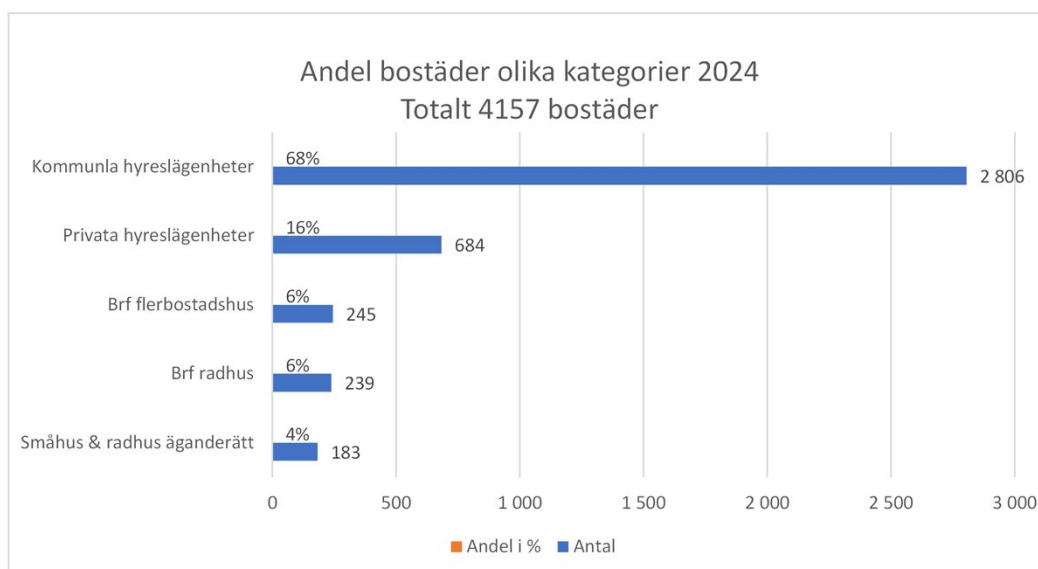
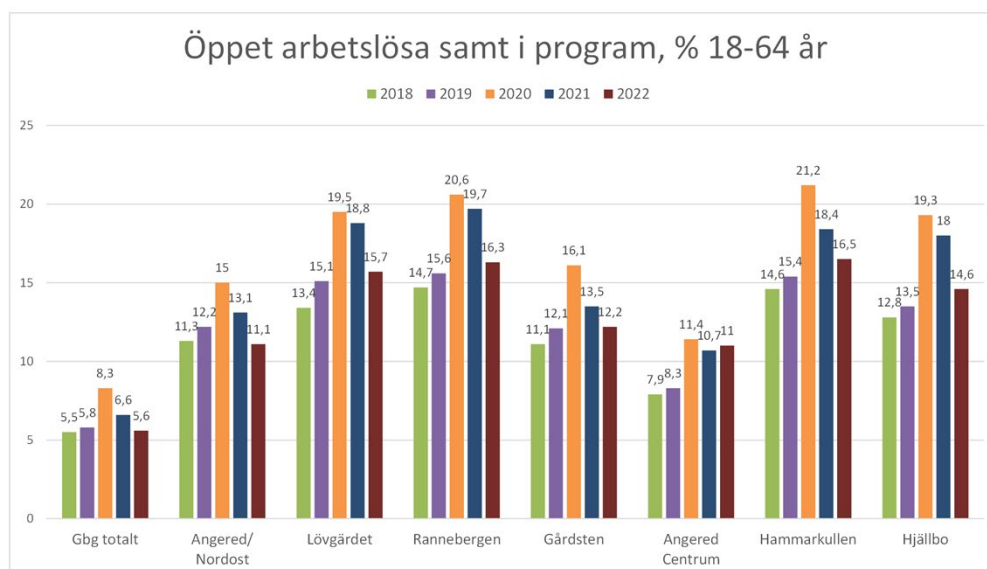
6 Gårdstensbostäders bilagor

Fakta & Statistik 2023



Antalet boende hos Gårdstensbostäder har nu minskat tre år i rad. Orsakerna kan vara flera. Dels kanske trångboddheten har minskat i takt med de nya bostäderna och arbetet med olovlig andrahandsuthyrning kan också ha påverkat. Den nya omflyttningsplatsen som lanserades november 2022 kan komma att påverka också.





7 Våra målområden 2024

7.1 Nyproduktion

Beskrivning

Färdigställande av nya bostäder är högt prioriterat utifrån behov av fler bostäder, områdesutveckling och koncernens finansiella tillväxt. Värdeskapande stadsutveckling är grunden för vår nyproduktion. Vi arbetar aktivt med att nå låga produktionskostnader och låga hyresnivåer för att bygga affärsmässiga projekt som är attraktiva för göteborgarna.

Våra nyproduktionsprojekt bedöms utifrån följande parametrar:

- Volymmål
- Områdesutveckling
- En blandad stad
- Utvecklingsområden
- Gestaltning och kvalitet
- Hyresnivå
- Produktionskostnad
- Lönsamhet

Möjligheten till nyproduktion påverkas också i hög grad av:

- Tillgång till byggrätter
- Framdrift av program och detaljplaner
- Koncernens finansiella utrymme

Kommunfullmäktiges mål är att Framtidenkoncernen ska färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025. För åren 2025-2026 bedömer bolaget att det inte är möjligt att nå målet och för åren därefter mycket svårt. För att öka förutsättningarna för en högre produktion behöver bolaget arbeta aktivt med att erhålla fler lagakraftvunna planer och med att förvärva byggrätter över hela staden. Koncernen har finansiell beredskap för en produktion om cirka 1 000 bostäder per år, varav majoriteten är hyresrätter. Blir produktionen högre behöver nya finansiella beslut fattas och blir produktionen lägre kan utrymmet för underhåll och renovering utökas.

7.1.1 Vi ska på ett affärsmässigt sätt hålla en hög och jämn takt i bostadsproduktionen över tid och bidra till områdesutveckling och minskad bostadsbrist i hela staden.

Bolagsspecifik komplettering

Gårdstens Vision 2025, med 1 500 nya bostäder, blir allt mer verklighet. Bolaget ska verka för blandade boendeformer enligt visionen. Hitintills har det nästan byggts 1000 nya bostäder. Och fler kommer påbörjas under 2024.

Fokus för bolaget kommer vara utveckling av Kaneltorget.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2024
Antal färdigställda bostäder (HR/BR/ÅR)	0	4	6
Antal byggrätter			

Aktiviteter	Beskrivning
Gårdstens vision 2025	Ta fram konkret förslag för utveckling av Kaneltorget
Konvertering lokal till lägenhet	Salviagatan 54, 6 lägenheter
Utveckling Gårdsten centrum	Restaurangbyggnad på Salviatorget klart hösten 2024 Sushirestaurang inne i Gårdsten centrum klart sommaren 2024

7.2 Underhåll & renovering

Beskrivning

Genom renovering och underhåll värdesäkrar vi våra fastigheter och bidrar till nöjda hyresgäster. Underhåll och renovering är också ett kraftfullt verktyg för områdesutveckling och prioriteras för att lyfta våra utvecklingsområden och där så är lämpligt underlätta för nyproduktion.

En ny underhållsstrategi kommer att arbetas fram under 2024-2025. Mot bakgrund av det ekonomiska läget, ambitiösa klimat- och miljömål, behov av områdesutveckling och fastigheternas underhållsbehov finns behov av förändring i arbetet. Syftet med strategin är att förena affärsnytta, boendenyttan och samhällsnytta samt de tre hållbarhetsperspektiven – ekologiskt, ekonomiskt och socialt. Strategin ska möjliggöra en minskad negativ miljöpåverkan och att hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökningar. Strategin ska också ta höjd för behov av vissa klimatanpassningsåtgärder för att hantera skyfall, övertemperaturer och till viss del höjda havsvattennivåer. Strategin ska säkerställa att ett koncerngemensamt systematiskt, långsiktigt underhållsarbete bedrivs där koncerngemensamma underhållsplaner är styrande för vilken typ av underhåll som ska prioriteras och vilka mål som ska nås.

Inriktningen för strategin är:

- Färre stora projekt – mer löpande underhåll
- Minskad omfattning totalrenovering
- Icke-rivning eller återbruk som utgångspunkt
- Ökad användning av lokal arbetskraft

7.2.1 Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart.

Bolagsspecifik komplettering

Bolaget har framgångsrikt arbetat med varsam renovering utifrån perspektivet, Helt & Rent. Vi har under åren därför kunnat bibehålla de låga hyrorna så att boende inte har behövt bryta upp sitt sociala liv i Gårdsten utan kunnat bo kvar i området.

Totalt har det relinats i 19 av totalt 20 höghusfastigheter i västra och östra Gårdsten. En fastighet kvarstår, Askgården 17 som görs under 2024. En planering för fortsatt relining i låghusen ska tas fram.

Bolaget behöver dock påbörja fleråriga planer för områdets renoveringar och underhåll för att bättre rusta sig inför framtiden.

Aktiviteter	Beskrivning
Inre underhåll enligt 1 årsplan	Renovering av 50 badrum fördelat i hela området. Renovering på Salviagatan till ett kampsportslokal, klart hösten 2024 Relining av ett hus på Askgården västra Gårdsten Inre underhåll i lägenheterna görs enligt Helt & rent
Yttre underhåll enligt 1 årsplan	
Förebyggande underhåll	Ta fram en plan
11 årsplan för inre och yttre underhåll	Underhållsplanen upprättas enligt varsam renovering och konceptet Helt & rent
Fönsterbyte	Byte av fönster på Timjansgatan.
Renovering Gårdsten centrum	Upprustning av delar av arkaden i samband med bygget av Sushi-restaurang. Sushin klart hösten 2024.

7.3 Utvecklingsområden

Beskrivning

Vårt högst prioriterade utvecklingsarbete är att bidra till att inget område i Göteborg ska vara utsatt. Att vara drivande i områdesutvecklingen stärker koncernens långsiktiga affärsmässighet genom att minska väsentliga risker och öppna stora möjligheter. Arbetet genomförs inom koncernen och i samarbete med offentliga, privata och ideella aktörer i fyra delar som tillsammans stärker områdenas utveckling:

- Stärkt trygghet genom superförvaltning
- Stärkt socioekonomi genom sociala investeringar i barn- och ungas uppväxtvillkor och fler i egen försörjning
- Stärkt fysisk miljö genom underhåll och renovering, nyproduktion och områdesutveckling med specifikt fokus på insatser på och kring lokala torg
- Samverkan med våra hyresgäster är central för att arbetet ska få effekt

Våra utvecklingsområden följer i huvudsak polisens definition av särskilt utsatta områden och är Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo och Lövgärdet. Utöver det ingår även framöver Biskopsgården samt Tynnered och området runt Frölunda Torg. I dessa områden fortgår insatser i enlighet med strategins intentioner fram till och med 2025.

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

Bolagsspecifik komplettering

Gårdstensbyrån aktiverar både gamla och unga i Gårdsten. Detta görs oftast i samverkan med andra aktörer. Gårdstensbyrån arbetar både med aktiviteter och jobbskapande aktiviteter. De driver även Hälsostugan som är en mötesplats för boende i Gårdsten som finns i Gårdstens gym. Där arbetar vi med förebyggande aktiviteter med hyresgäster inom folkhälsa i form av gym- och gruppträning av olika slag.

Bolaget för även andra typer av informationsträffar med boende i samverkan med stadens olika förvaltningar, polis och räddningstjänst.

Bolagets trygghetsgrupp är aktiva kring trygghetsdialoger av olika slag. Events på

gårdar, trygghetsvandringar och en årlig trygghetsmässa. Arbetet syftar dels till att identifiera otrygga platser och få boende engagerad i trygghetsfrågor.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2024
Antal utsatta områden			

Aktiviteter	Beskrivning
Skapa arbetstillfällen	Öka antalet hyresgäster som får arbete och börjar studera. - Ungdoms och vuxenjobb under hela året - Sommarjobb under juni-augusti. - Fortsatt jobbcoachning för hyresgäster
Samarbeten	Samverka med de privata bostadsföretagen i Gårdsten - Trygghetsvärdarna ska rondera i fastighetsägarnas bestånd Stärka föreningslivet genom - Etablera kampsportsförening i Gårdsten - Starta upp fler fotbollslag i samverkan med GAIS i Gårdsten och IOFF. - Starta upp en basketklubb
Aktiviteter inom hälsa	Öka beläggningen på vårt gym vid Kaneltorget
Trygghetsdialoger	- Trygghetsvärdarna ska skapa tre aktiviteter för hyresgäster på torsdagar - Identifiera och kartlägga otrygga platser och öka närvaron på dessa platser - Genomföra en trygghetsmässa och en trygghetsvandring i Gårdsten under 2024

7.4 Miljö & klimat

Beskrivning

De områden där vi har störst miljö- och klimatpåverkan är giftfritt, klimatneutralt samt ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Inom dessa områden gör våra insatser störst skillnad och de är därför prioriterade i koncernens arbete. Vi är också samordningsansvariga för strategin hållbart byggande i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram och går i den rollen före och driver på branschen inom flera områden. Inriktningen i vårt miljö- och klimatarbete är att:

- Inga skadliga ämnen får förekomma i material och produkter som används i våra fastigheter
- Öka den biologisk mångfalden och i högre grad nyttja ekosystemtjänster på våra fastigheter
- Skapa förutsättningar för hyresgäster att leva hållbart
- Minska klimatpåverkan från våra underhålls- och nyproduktionsprojekt bland annat genom att nyttja befintliga resurser
- Elektrifiera arbetsmaskiner och transporter
- Minska energianvändningen och använda alla väl lämpade takytor till solexproduktion

7.4.1 Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetssätt och teknik som på ett affärsmässigt sätt bidrar till minimerad klimat- och miljöpåverkan och stärker områdesutvecklingen.

Bolagsspecifik komplettering

Under 2023 har ett återbruksrum öppnat i Hälsostugan där både medarbetare och boende har möjlighet att lämna in saker som hör till träning och hälsa. Återbruksrummet bemannas inom ramen för onsdagsaktiviteter.

Utifrån tidigare antaget styrelsebeslut om fler solceller kommer arbetet påbörjas med installation av solceller på resterande tak i västra Gårdsten. Bolaget ska också inventera om fler platser kan vara lämplig för att installera solceller.

Fler växthus är planerad i västra Gårdsten enligt tidigare styrelsebeslut. De två nya som invigdes 2023 på Peppargatan är mycket uppskattat bland hyresgästerna. Förarbetet med godkännanden bland hyresgäster har pågått under hösten 2023 inför byggnation på Kanelgatan.

Bolaget ska starta upp det koncerngemensamma mobilitetsarbetet under 2024 i Gårdsten.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2024
Total energi	162,6	162,2	162
Installerad effekt solceller	1154	1203	550
Minskad klimatpåverkan i underhålls- och investeringsprojekt			

Aktiviteter	Beskrivning
Solenergi	Sätta upp fler solceller i fastighetsbeståndet
Mobilitet	Budgeterat för: - Sätta upp cykelpumpar - Sätta upp laddstolpar
Fler växthus	Byggnation av 2 stycken växthus under 2024, enligt antaget beslut
Energieffektivisera fastigheterna	Fönsterbyten samt individuell mätning av el, värme och vatten (IMD).

7.5 Förvaltning & hyresgäster

Beskrivning

Våra hyresgäster och våra medarbetare är viktiga resurser och en förutsättning för effektiv förvaltning och för en långsiktigt säkerställd ekonomi. All löpande förvaltning och underhåll finansieras av hyresintäkter. Ett attraktivt kunderbjudande och nöjda hyresgäster är därför väsentligt för att motverka risken för vakanser och säkra stabila intäkter.

Medarbetare som trivs, drivs och utvecklas i sina roller är också avgörande för att vi ska lyckas nå våra mål. Därför behöver vi rusta våra medarbetare för utveckling och ständiga förbättringar. Förväntningar från ägare och hyresgäster ställer stora krav på

organisationens förmåga till anpassning, innovation och utveckling av arbetssätt. Koncernens medarbetare gör en särskild kraftsamling för att genomföra strategin för utvecklingsområden. För att skapa ökad förståelse, engagemang och förutsättningar för måluppfyllelse genomförs konceptet Allt vi kan.

För att vässa vår förvaltning och öka kundnöjdheten är vår inriktning att:

- Effektivisera och utveckla våra arbetssätt för att öka koncernens produktivitet och därmed lönsamhet
- Anpassa tillgänglighet och bemötande för ökad kundnöjdhet, trivsel och trygghet
- Implementera dialogkonceptet för att stärka hyresgästernas inflytande över sitt boende och samtidigt bidra till områdesutveckling
- Ge hyresgästerna möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden
- Öka medarbetarnas kunskap, vilja, förmåga och förutsättningar för att kunna bidra i vardagen - bland annat genom Allt vi kan

7.5.1 Vi ska ha en effektiv förvaltning som genom ständiga förbättringar och affärsutveckling stärker våra områden och bidrar till nöjda hyresgäster.

Bolagsspecifik komplettering

Verksamheten

Viktigt att vårda och stärka kontakten med våra hyresgäster. Hyresgästträffar i form av bomöten med huscheferna och den dagliga kontakten med hyresgästerna är viktiga delar i den service bolaget levererar till hyresgästerna.

Bemötandet till hyresgästerna betyder mest i hela kundundersökningen som görs årligen varje höst med Aktivbo.

Ur ett treårigt perspektiv har hyresgästerna givit bolaget höga betyg både vad gäller serviceindex och produktindex. Det som är glädjande är att torgbetygget gått upp betydligt 2023 vilket varit resultatet av utvecklingen som skett i Gårdsten centrum med bl a fler butiker.

När det gäller trygghet, rent & snyggt och hur vi levererar servicen till hyresgästen är fortsatt viktigt arbete inom bolaget. Exempelvis fortsätta engagera fler grupper inom Gårdsten för ett rent och snyggt område, vilket hänger ihop med trygghetsbetyget i området. Att ta kunden på allvar och ge hjälp när det behövs är de två andra viktiga parametrarna i serviceindex.

För att stärka servicen till hyresgästerna fick alla hyresgäster tillgång till en boendeapp för felanmälan, tvättstugebokning och mottagande av viktiga meddelanden. Appen kommer utvecklas under 2024 ytterligare. En ny hemsida är under framtagande där koppling till ett webb-gränssnitt från appen är under utveckling för att ersätta dagens mina sidor.

Medarbetarskap:

Utbildningsaktiviteter i modulform Allt vi kan och andra aktiviteter tillsammans för att främja god sammanhållning och bra samarbete mellan avdelningarna fortsätter under 2024.

Alla medarbetare ska ha möjlighet till kompetensutveckling vid behov.

En lönekartläggning ska göras under 2024. Även en genomgång av arbetstider ska

göras.

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2024
Serviceindex	79%	82,6%	82,1%	82,6%
Ta kunden på allvar	81,6%	86,4%	86,8%	87%
Trygghet	80,2%	82,6%	82,5%	82,8%
Rent & snyggt	77,5%	81,3%	80,3%	81,3%
Hjälp när det behövs	77,7%	82,7%	80,8%	82,7%
Produktindex	76%	78,7%	78,4%	78,7%
Inflytandeindex	73%	81,2%	80,4%	81,2%

Aktiviteter	Beskrivning
Uthyrning	- Öka intäkterna genom ökad uthyrning - Utveckla rutiner för att förhindra hyresskulder - Öka uthyrning av p-platser - Öka uthyrning av festlokaler
Onsdagsaktiviteter	Bolaget planerar för onsdagsaktiviteter där samtliga medarbetare kan delta
Event i Gårdsten	- Gårdstensdagen lördag den 15 juni. - Loppis på Salviatorget
Kundundersökning	Genomföra den årliga kundundersökningen med Aktivbo under hösten med tillhörande aktiviteter
Medarbetarskap	- Allt vi kan del 3 - Teamutbildningar - Trivselaktiviteter 2 ggr per år - Kompetensutveckling / Utbildning - Lönekartläggning - Genomgång av arbetstider

7.6 Ekonomi

Beskrivning

För att nå koncernens beslutade mål avseende nyproduktion och satsningar i utvecklingsområden måste flera aktiviteter vidtas för att uppnå en långsiktigt hållbar självfinansieringsgrad, belåningsgrad och soliditet. Detta är en finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärsmässighet. För att bibehålla långsiktigt god soliditet och låg belåningsgrad och för att frigöra kapital för nyproduktion, satsningar i utvecklingsområden och underhåll och investeringar i befintligt bestånd behöver flertalet parametrar balanseras. Hög soliditet och låg belåningsgrad ger en stark finansiell ställning samt handlingsutrymme och flexibilitet för fortsatta investeringar. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, renovera varsamt och effektivisera den egna organisationen. För att ha en strategiskt god finansiell position om tio år är det av stor vikt att koncernen balanserar och prioriterar befintliga resurser och använder olika strategier för att öka lönsamheten, vilket är det som idag begränsar koncernen.

Exempel på aktiviteter är:

- Optimera koncernens intäkter
- Effektiviseringsåtgärder
- Produktivitetsinitiativ
- Besparingsaktiviteter

- Lägre nyproduktionskostnader

Våra långsiktiga mål är:

- Genomsnittlig justerad soliditet om lägst 50 procent
- Belåningsgrad på koncernen om max 30 procent

Utrymme finns att temporärt avvika från de långsiktiga målen för att kortsiktigt hantera eventuella förändringar i omvärlden, såsom exempelvis förändrade fastighetsvärden, räntenivåer och påverkan på efterfrågan av bostäder. Om bolaget märker att det finansiella utrymme som allokerats för nyproduktion inte kommer nyttjas fullt ut kan medel allokeras om till prioriterat underhåll och renovering av befintligt bestånd. Detta bör kontinuerligt rapporteras till styrelsen. Koncernens operativa kassaflöde skall uppgå till 460 mnkr (inklusive satsningar i utvecklingsområden).

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

Bolagsspecifik komplettering

Bolaget kommer under 2024 att se över hur vi kan effektivisera i organisationen. Vi arbetar mycket med digitalisering för att optimera arbetstimmar och därmed kostnader. Redan under sista delen av 2023 påbörjades arbetet med att se över bolagets kostnader. Kostnadsmedvetenheten hos samtliga anställda ska stärkas ytterligare under 2024.

Bolaget arbetar också med att öka sina intäkter där det är möjligt. Uthyrning av vakanta p-platser till externa fastighetsbolag i området som är i behov av parkeringar. Konverteringar har gjorts under 2023 och ytterligare 6 lägenheter kommer att kunna hyras ut under januari/februari 2024. 4 blev klara för uthyrning december 2023, så totalt 10 st. Högt prioriterat är att inte stå med tomma lokaler.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2024
Operativt kassaflöde	31 481	30 663	30 199
Självfinansieringsgrad	57%	175%	29%
Belåningsgrad	16%	16%	20,5%
Justerad soliditet	68,4%	67,9%	65,1%
Antal tillsvidareanställda	31	30	32
Kassaflödesmässig överskottsgrad	16%	16%	17%
Driftöverskottsmarginal	35%	33%	34%
Avkastning på sysselsatt kapital	1,5%	1,3%	2,4%

Aktiviteter	Beskrivning
Ökad upplåning	Växthus, 2 stycken ska byggas under 2024. Restaurang i Gårdsten centrum Solceller i västra Gårdsten Generationsboende / Kaneltorget
Projektuppföljning	Under året sker avstämningar med våra huschefer/projektledare som ansvarar för respektive underhålls- och investeringsprojekt. Möten ska ske var 3-4 vecka under hela året. Status samt ekonomisk uppföljning ska ske på varje möte.
Vakanta P-platser och lokaler	Arbeta aktivt med att höja våra intäkter.
Effektivisera organisationen	Arbeta med digitalisering för att frigöra arbetstimmar och minska onödigt administrativt arbete. Se över avtal och ställa krav vid upphandlingar för att anpassa våra kostnader så att bolaget kan uppnå ställda krav/mål. Öka kostnadsmedvetenheten hos alla anställda.