

Styrelsehandling nr 7

Utfärdat 2024-04-25

Diarienummer GB2024-0009

Handläggare

Ulf Merlander

Telefon: 031-332 60 18

E-post: ulf.merlander@gardstensbostader.se

Fastställande av Verksamhetsuppföljning tertial 1 2024

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar att:

fastställa Verksamhetsuppföljning tertial 1 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 den ekonomiska uppföljningen 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

Verksamhetsuppföljningen innehåller redovisning per den 31 mars 2024. Framst kan nämnas olika projekt som ingår i underhållskostnader och investeringar för bolaget. Exempel är underhållsprojekten Hel & Ren (varsam renovering i lägenhetsbeståndet). Den fortsatta växthusbyggnationen 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. 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

Uppföljningen redogör även för 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 innehåller både att skapa arbetstillfällen och aktivera barn och unga i Gårdsten. I Gårdstensbyrån 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.

Under avsnittet Utvecklingsområden och Förvaltning & hyresgäster redovisas de aktiviteter som skett under första delen av året.

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 Verksamhetsuppföljning tertial 1 2024 kan godkännas utifrån presenterad presentation.

Beskrivning av ärendet

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

Bilagor

1. Verksamhetsuppföljning tertial 1 2024

Datum 2024-04-25

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Ulf Merlander

VD

Verksamhetsuppföljning 2024

Tertial 1

Gårdstensbostäder AB

Innehållsförteckning

Inledning	3
Uppföljning Verksamhetsplan	4
Nyproduktion	4
<i>Centrala mål: 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>	<i>4</i>
Underhåll & renovering	5
<i>Centrala mål: Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart.....</i>	<i>5</i>
Utvecklingsområden	6
<i>Centrala mål: 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>	<i>6</i>
Miljö & klimat	7
<i>Centrala mål: 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>	<i>7</i>
Förvaltning & hyresgäster.....	8
<i>Centrala mål: Vi ska ha en effektiv förvaltning som genom ständiga förbättringar och affärsutveckling stärker våra områden och bidrar till nöjda hyresgäster.</i>	<i>8</i>
Ekonomi.....	9
<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

Anvisning

Under denna rubrik görs en samlad bedömning för bolagets verksamhet.

Utgångspunkten är främst bolagets verksamhetsplan/budget.

- Beskriv kortfattat särskilt viktiga resultat, händelser och verksamhetens utveckling till och med perioden. Beskriv även förväntningarna för resten av året.
- Analysera vad resultaten betyder, när det gäller innevarande år och eventuell påverkan på kommande år, för det egna bolaget och i tillämpliga fall för koncernen som helhet.

Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

Det som främst har hänt under första kvartalet är en del byggnation och planering för fler mötesplatser i Gårdsten.

Första spadtaget togs i mars för nya **restaurangen på Salviatorget**. Byggnaden beräknas vara klar i sommar och öppnandet av restaurangen sker under hösten.

Byggnationen av **Sushi-baren inne i Gårdsten centrum** är igång. Beräknas öppna maj/juni 2024.

Ett kampsportcenter planeras i samarbete med Idrott- och föreningsförvaltningen. Inväntar bygglov.

Bolaget har startat upp "Gårdstenslyftet" som är den nya samarbetsplattformen som har till mål att få samtliga fastighetsägare med på att samverka för ETT Gårdsten och att 2029 tas bort från polisens lista helt och hållet.

Uppföljning Verksamhetsplan

Anvisning

Avser inhämtning från uppföljningsvyn av planering för mål och uppdrag samt uppföljningsfrågor.

OBS Om ni väljer att skapa egen rubrik med enhetsanpassad rapportdel ska ni dölja denna rubrik med gemensam rapportdel

Nyproduktion

Centrala mål: 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.



Måluppfyllelse

God måluppfyllelse

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

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Gårdstens vision 2025	Pågående Dynamo fastigheter, som ägs av Hökerum Fastigheter och H2 Entreprenad har startat inflyttningen av 129 lägenheter i norra Gårdsten under mars månad. Nu är ca 1000 nya bostäder byggda inom ramen för Gårdstens vision 2025.
Konvertering lokal till lägenhet	Avslutad Sex lokaler på Salviagatan är konverterade till lägenheter. Lägenheterna är uthyrda och inflyttade.
Utveckling Gårdsten centrum	Pågående Restaurangbyggnation är i full gång. Platta och stomme på plats. Klart hösten 2024. Sushibarens byggnation pågår. Klart till sommaren 2024.

Underhåll & renovering

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



Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Inre underhåll enligt 1 årsplan	<p data-bbox="874 510 1023 544">▶ Pågående</p> <ul data-bbox="922 618 1406 846" style="list-style-type: none"><li data-bbox="922 618 1406 674">• Utbyte av vattenstammar höghus västra, uppstartsfas<li data-bbox="922 680 1326 714">• Utbyte av VVC-loop, uppstartsfas<li data-bbox="922 721 1203 754">• Relining, uppstartsfas<li data-bbox="922 761 1369 817">• Hissunderhåll Muskotgatan 9 och 11, uppstartsfas<li data-bbox="922 824 1382 857">• 10 badrum klara. 27 badrum beställda.
Yttre underhåll enligt 1 årsplan	<p data-bbox="874 864 1023 898">▶ Pågående</p> <ul data-bbox="922 972 1406 1462" style="list-style-type: none"><li data-bbox="922 972 1406 1050">• Längsida lamellhus målning/slamning på Peppargatan löper på under året som planerat.<li data-bbox="922 1057 1382 1113">• Gavlar loftgångshus Stenskivor 2 hus Lindgården 28 – Lindgården 36, pågår<li data-bbox="922 1120 1382 1198">• Gavlar lamellhus Stenskivor 2 hus, Askgården 18–21 och Oxelgården 34–37, pågår<li data-bbox="922 1205 1406 1261">• Fönsterbyte Timjansgatan huskropp 39–44<li data-bbox="922 1267 1382 1323">• Ommålning Tak Östra Salviagatan 44–54, uppstartsfas<li data-bbox="922 1330 1369 1386">• Ommålning takfot och balkongpartier Salviagatan, uppstartsfas<li data-bbox="922 1393 1289 1462">• Renovering Spanska trappan, uppstartsfas
Förebyggande underhåll	<p data-bbox="874 1485 1034 1518">▬ Ej påbörjad</p>
11 årsplan för inre och yttre underhåll	<p data-bbox="874 1597 1023 1630">▶ Pågående</p>
Renovering Gårdsten centrum	<p data-bbox="874 1709 1023 1742">▶ Pågående</p> <p data-bbox="874 1809 1358 1865">I samband med byggnation av sushi-bar görs upprustning av arkaden.</p>

Utvecklingsområden

Centrala mål: 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.



Måluppfyllelse




 God måluppfyllelse


Kommentar

Att skapa arbetstillfällena och hålla en hög aktivitetsnivå för hyresgästerna är lika viktigt idag som tidigare år.

Sedan 2023 räknar vi antal personer som jobbar hos bolaget och som vi ordnar jobb till i andra företag, till skillnad från tidigare där antal arbetstillfällena har räknats.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Antal utsatta områden				

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Skapa arbetstillfällena	 Pågående 6 nya personer har börjat jobba extra hos bolaget sedan januari 2024. Feriejobb påsklov: 5 personer (ej Gårdstensbor) Jobb via social hänsyn i upphandling: 2 personer Jobbmässa med samarbetspartners 13 mars
Samarbeten	 Pågående Balder har valt att säga upp avtalet efter 6 månaders prov med Trygghetsgruppen medan Dicksons har valt att förlänga det med ett år ytterligare. Samarbetsplattformen "Gårdstenslyftet" har startats upp där fastighetsägare i Gårdsten ska samverka kring erbjudanden och service till hyresgästerna.
Aktiviteter inom hälsa	 Pågående Antal medlemmar 275 st. Ökat med 35 personer under 2024. Av dessa 35 är 74% (26 st) hyresgäster och 26%


Aktiviteter	Aktivitetsens status och kommentar
	<p>(9 st) ej hyresgäster. De nya medlemmarna kommer bl a från Balder, Kryddhyllan samt Dicksons</p> <ul style="list-style-type: none"> • Öppet 9,5 timmar per vecka (varav Hälsoverket har 2 timmar öppet för alla), • Majoritet av medlemmarna är kvinnor, ca 66% kvinnor och 34% män. • Jämnare fördelning på besöken: där är det nära 50/50 kvinnor och män. Drygt 30% av besökarna är över 65 år. Besökarna kommer från hela Gårdsten. • Yngre har börjat hitta till träningen, t.ex. 16-åringar som får träna själva. En del tack vare föräldrarna som redan går eller så kommer de helt själva och tränar för första gången. • I snitt 15 personer på gymmet varje gång <p>Gruppträningar varje vecka:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Puls & styrka (ca 2-6 pers, ålder 16-65 mest kvinnor), • Familjeträning för föräldralediga med öppna förskolan (ca 1-6 vuxna, barn oräknade men 2-8 barn ungefär). • Yoga-inspireerad träning i Seniorlokalen (ca 3-6 pers, nästan alla över 65 år). <p>Med skolan varje vecka: Hopp & spring på Lilla Gårdstensskolan, fritids åk F-1: ca 15-25 pers</p>
Trygghetsdialoger	<p> Pågående</p> <p>Trygghetsmessa är inplanerad torsdag 18 april i Gårdsten Centrum.</p>

Miljö & klimat

Centrala mål: 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.



Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Total energi	162,6	162,2		162
Installerad effekt solceller	1 154	1 203		550
Minskad klimatpåverkan i underhålls- och investeringsprojekt				

Aktiviteter	Aktivitetsens status och kommentar
Solenergi	<p> Pågående</p>

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Mobilitet	— Ej påbörjad
Fler växthus	<p>▶ Pågående</p> <p>Två nya växthus är påbörjade i västra Gårdsten. Lindgården och Bokgården.</p>
Energieffektivisera fastigheterna	<p>▶ Pågående</p> <p>Fönsterbyte på Timjansgatan 39-44 är klart.</p>

Förvaltning & hyresgäster

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



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

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Uthyrning	— Ej påbörjad
Onsdagsaktiviteter	<p>▶ Pågående</p> <p>Ett program för onsdagsaktiviteter (kl. 16.00-18.30) är framtaget för samtliga avdelningar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Café Kanel - 3 onsdagar under våren • Ronderingar - egna och tillsammans med Trygghetsgruppen • Gårdsaktiviteter • Bemanning av Återbruksrummet • Bomöten med huscheferna

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Event i Gårdsten	<p> Pågående</p> <p>Loppis på Salviatorget är planerad till Lördag 4 maj i samarbete med GöteborgsLokaler. Gårdstensdagen är under planering och går av stapeln lördag 15 juni i Gårdstensdalen.</p>
Kundundersökning	<p> Pågående</p> <p>Ny upphandling av kundundersökning har påbörjats inom koncernen. Planen är att kunna genomföra en ny kundundersökning under hösten.</p>
Medarbetarskap	<p> Ej påbörjad</p> <p>Inget att rapportera.</p>

Ekonomi

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



Kommentar

Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd per 31 december är 30,7 mnkr, kravet för 2023 var 29 mnkr - 1,7 mnkr över senast ställda målvärde.

Resultat för helår 2023 är 2 386 tkr efter skatt. Eget kapital 346 715 tkr.

Belåningsgrad per 31 december är 16%

Driftsöverskottsmarginalen är 33%

Justerad soliditet 67,9%

Ytterligare nedskrivning för 3 nybyggnads projekt gjordes pga ökade avkastningskrav; Saffran bostäder med 7 000 tkr, Nya kontoret i centrum 1 800 tkr samt 3D Fastigheten i centrum 1 700 tkr (total nedskrivning under året 10 500 tkr för samtliga projekt).





Underhållskostnaderna ligger på nivå med prognos 3, investeringar i BB 2 mnkr under prognos. Nyproduktion ligger 2,2 mnkr lägre än prognos. Inget markköp gjordes för projektet Generationsboende (3 mnkr planerat i prognos 3). Solceller i nivå med prognosen, 12,8 mnkr. Konsolideringar hamnade 1,4 mnkr lägre än prognos men lite arbete återstår i Q1 2024.

Total låneskuld är 410 000 tkr och inkl saldo KVK är summan 399 516 tkr per 31/12 då vi har ett positivt saldo på 10,5 mnkr.

30 tillsvidareanställda per december, men 2 TG värdar tillkommer i januari 2024, var vakanta vid årsskiftet.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
-----------	-------------	-------------	-------------	---------------

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	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	Aktivitetens status och kommentar
Ökad upplåning	<p> Pågående</p> <p>Se ekonomisk redovisning</p>
Projektuppföljning	<p> Pågående</p> <p>Projektuppföljning har skett under året och sista avstämningsmötet var veckan innan jul då en sista uppdatering gjordes inför årsbokslutet.</p>
Vakanta P-platser och lokaler	<p> Pågående</p> <p>Arbetet kommer att fortlöpa under 2024 och planen är att minska vakansgraden betydligt genom uthyrning till externa bolag då vakansgraden på p-platser är hög. Anpassningar görs för att kunna möta lokalhyresgästernas behov och minska risk för vakanta lokaler. Annonsering i Gärdstensbladet över vakanta lokaler.</p>
Effektivisera organisationen	<p> Pågående</p>