

Styrelsehandling nr 9
Utfärdat 2024-09-19
Diarienummer GAB2024-00013

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

Fastställande av Verksamhetsuppföljning tertial 2 2024

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar att:

fastställa Verksamhetsuppföljning tertial 2 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 augusti 2024. Främst kan nämnas olika projekt som ingår i underhållskostnader och investeringar för bolaget. Exempel är underhållsprojekten Hel & Ren (varsam renovering i lägenhetsbeståndet). 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 vår och sommar.

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 2 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 2 2024

Datum 2024-09-19

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Ulf Merlander

VD

Verksamhetsuppföljning 2024

Tertial 2

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

Gårdsten centrum har förstärkts med en ny restaurang. Sushirestaurangen Ahns Asian Kitchen invigdes officiellt tisdag den 20/8 där det kom ca 80 av de inbjudna gästerna.

Under perioden har bolaget haft ett flertal besök från politiker; KD, Miljöpartiet och en riksdagsgrupp från Socialdemokraterna har varit på besök. Även MKB och Boligkontoret från Danmark har tagit del av bolagets arbete på plats i Gårdsten. För första gången var även vårens ägardialogen den 10 april förlagd i Gårdsten med tillhörande rundvandring.

18 april genomfördes också en lyckad Trygghetsmessa där vi detta år nyttjade en tom lokal i den nya delen av Gårdsten centrum. Ett lyckat event där många hyresgäster besökte.

Avtal är nu tecknat med Kulturförvaltningen för att i samverkan driva en Kulturhubb i lokalen som nyttjades till Trygghetsmessa.

Årets Gårdstensdag den 15 juni blev en tillställning med extra allt. Fler utställare och aktiviteter än tidigare år för både unga och gamla.

Ledningen för bolaget har även tränat krishantering vid ett flertal tillfällen med verklighetstroga händelseförlopp som övning.

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 byggt 129 hyreslägenheter i norra Gårdsten och är inflyttade och klara. Nu är ca 1000 nya bostäder klara inom ramen för Gårdstens vision 2025.
Konvertering lokal till lägenhet	 Avslutad En lokal på Salviagatan är konverterade till sex lägenheter. Lägenheterna är uthyrda och inflyttade.
Utveckling Gårdsten centrum	 Pågående Restaurangbyggnation på Salviatorget är klar och restaurang Randas öppnar den 9/9. Den officiella invigningen blir 23 oktober kl. 12-14. Sushibaren "Ahns Asian Kitchen" - Klar

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.



Måluppfyllelse

God måluppfyllelse

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Inre underhåll enligt 1 årsplan	<p> Pågående</p> <ul style="list-style-type: none">• Utbyte av två vattenstammar i ett loftgångshus i västra. Klart• Utbyte av VVC-loop, uppstartsfas• Relining, Uppskjutet till 2025• Hissunderhåll Muskotgatan 9 och 11, uppstartsfas• 33 badrum klara och 17 badrum beställda.
Yttre underhåll enligt 1 årsplan	<p> Pågående</p> <ul style="list-style-type: none">• Längsida lamellhus målning/slamning på Peppargatan löper på under året som planerat.• Gavlar loftgångshus Stenskivor 2 hus Lindgården 28 – Lindgården 36, Klart• Gavlar lamellhus Stenskivor 2 hus, Askgården 18–21 och Oxelgården 34–37, Klart• Fönsterbyte Timjansgatan huskropp 39–44, Klart• Ommålning Tak Östra Salviagatan 44–54, Klart• Ommålning takfot och balkongpartier Salviagatan, Pågår• Renovering Spanska trappan, Pågår
Förebyggande underhåll	<p> Pågående</p>
11 årsplan för inre och yttre underhåll	<p> Pågående</p>
Renovering Gårdsten centrum	<p> Pågående</p> <p>I samband med öppnandet av sushin har planeringen startat för övrig upprustning i centrum</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 Totalt är det 16 personer som jobbar / jobbat extra hos bolaget sedan januari 2024. Feriearbetare: • Påsklov 5 personer (ej Gårdstensbor) • Sommarjobbare 139 personer, varav 14 handledare, 10 hos GKSS i Långedrag och övriga jobbade i Gårdsten. Av sommarjobbarna via Göteborgs Stad var 32% från Gårdstensbostäder, 7% från övriga Gårdsten. 7 personer har fått jobb via social hänsyn i upphandling.
Samarbeten	 Pågående Samarbetsplattformen "Gårdstenslyftet" har haft startmöte, där fastighetsägare i Gårdsten ska samverka kring erbjudanden och service till hyresgästerna.
Aktiviteter inom hälsa	 Pågående Antal medlemmar 305 st i Hälsostugan. Ökat ytterligare sedan förra rapporteringen. De flesta medlemmarna är bolagets hyresgäster. Men många av de nya medlemmarna är boende hos Balder samt Robert Dicksons Stiftelse. Även boende från Kryddhyllan är medlemmar.

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
	<ul style="list-style-type: none"> • Fortsatt Öppet 9,5 timma per vecka (varav Hälsoverket har öppet 2 timmar), • Jämnare fördelning män och kvinnor 50/50 • 36% av besökarna är över 65 år. • I snitt 13 personer på gymmet varje gång <p>Gruppträningar varje vecka: Puls & styrka, Familjeträning och Yoga-inspirerad träning.</p> <p>Sommaraktiviteter: Seglarskola genomfördes i samarbete med GKSS och Göteborgs Hamn. 13 barn hade möjligheten att lära sig segla. För att få fler som kan vara med på seglarskola anordnas simskola. Hopp & spring, Friluft Gårdsten och utflykt till Vättlefjäll genomfördes under sommaren.</p>
Trygghetsdialoger	<p> Pågående</p> <p>Trygghetsmessa genomfördes torsdag 18 april i Gårdsten Centrum. En trygghetsvandring är planerad till onsdag den 23 oktober.</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.




Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

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	Aktivitets status och kommentar
Solenergi	<p> Pågående</p>
Mobilitet	<p> Pågående</p> <p>Planering startat för att bygga en laddzon i Gårdsten.</p>
Fler växthus	<p> Pågående</p>

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
	Två nya växthus är beräknas bli klara i höst i västra Gårdsten. Lindgården och Bokgården.
Energieffektivisera fastigheterna	 Pågående

Förvaltning & hyresgäster

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






Måluppfyllelse



God måluppfyllelse

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	 Pågående Bolaget arbetar aktivt med hyresskulder.
Onsdagsaktiviteter	 Pågående Planering pågår för höstens onsdagsaktiviteter: <ul style="list-style-type: none"> • Ronderingar - egna och tillsammans med Trygghetsgruppen • Gårdsaktivitet 11/9 med Trygghetsgruppen • Bemanning av Återbruksrummet • Bomöten med huscheferna • Aktivbo-aktiviteter från september
Event i Gårdsten	 Avslutad Loppis på Salviatorget genomfördes Lördag 4 maj

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
	i samarbete med GöteborgsLokaler. Gårdstensdagen genomfördes lördag 15 juni i Gårdstensdalen.
Kundundersökning	<p>▶ Pågående</p> <p>Koncerngemensam upphandling av kundundersökning är klart. Aktivbo fick uppdraget.</p>
Medarbetarskap	<p>▶ Pågående</p> <p>Som initiativ från medarbetare har det bildats en förening som heter "Göran" = Gårdstensbostäders Öppna Roliga Arrangemang och Nätverk. Föreningen är skapad exklusivt för anställda på Gårdstensbostäder. Första aktiviteterna blir konstlotteri.</p>

Ekonomi

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



Måluppfyllelse






God måluppfyllelse

Kommentar

-

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>Bolaget har utökat budgeten för växthusen med 3,5 mnkr. Vi bygger 2,5 växthus i år. Restaurangen blir färdigställd under september</p>

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
	<p>månad. Projektet Kaneltorget får en rejält reducerad budget. Minskas med 81 mnkr.</p>
Projektuppföljning	<p> Pågående</p> <p>Projektuppföljning har skett löpande under året.</p>
Vakanta P-platser och lokaler	<p> Pågående</p> <p>Vi erbjuder parkeringar även till hyresgäster som inte är våra. Anpassningar görs för att kunna möta lokalhyresgästernas behov och minska risk för vakanta lokaler. Annonsering i Gårdstensbladet över vakanta lokaler. Tyvärr ser vi en ökning av vakanta parkeringar till följd av det ekonomiska läget för perioden fram till augusti 2024. Vi har fortsatt en hel del vakanta lokaler, bl a bolagets tidigare kontor. Diskussioner pågår huruvida den ska hyras ut eller konverteras till bostäder. 3D fastigheten har en vakant yta men uthyrning kommer att ske inom en snar framtid.</p>
Effektivisera organisationen	<p> Pågående</p> <p>Bolaget ser över avtal och ställa krav vid upphandlingar för att anpassa/minska våra kostnader. Fortsatt arbete med att digitalisera administrativa uppgifter där det är möjligt.</p>