

Styrelsehandling nr 11
Utfärdat 2024-12-18
Diarienummer GAB2024-00015

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

Fastställande av Verksamhetsplan 2025

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar att:

fastställa Verksamhetsplan 2025

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 2025 kan utläsas i budget för 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

Verksamhetsplan 2025 innehåller planering utifrån den ekologiska dimensionen. Främst 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. Långsiktiga planer har tagits fram och revideras 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 2025 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 dimensionen både att skapa arbetstillfällen och aktivera barn och unga ingår i verksamheten. I Gårdstensbyrå 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 även den utökade samverkan med övriga bostadsföretag i Gårdsten som kallas för Gårdstenslyftet.

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 2025 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 2025

Datum 2024-12-18

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Ulf Merlander

VD

Verksamhetsplan 2025

Gårdstensbostäder AB



Boken om Gårdsten – Det hållbara samhällsbygget blev klar hösten 2024.

Innehållsförteckning

1 Inledning	3
2 Framtidenkoncernen	4
3 Framtidenkoncernens affärsplan 2025	6
4 Kommunfullmäktiges budget 2025	7
5 Vår verksamhetsplan	9
6 Gårdstensbostäders bilagor	10
7 Våra målområden 2025	13
7.1 Nyproduktion	13
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>	13
7.2 Underhåll & renovering	14
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>	15
7.3 Utvecklingsområden	15
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>	16
7.4 Miljö & klimat	17
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>	17
7.5 Förvaltning & hyresgäster	18
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>	18
7.6 Ekonomi	20
7.6.1 <i>Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande</i>	21

Bilagor

Bilaga 1: Gårdsten - Det hållbara samhällsbygget

1 Inledning

Gårdstensbostäders Verksamhetsplan 2025

Under 2025 ska vi fortsätta utveckla samhällsbygget i Gårdsten. Vi fortsätter stärka den kollektiva förmågan i stadsdelen genom att fokusera på att bygga upp och stötta föreningslivet i Gårdsten. Under 2024 ökades samverkan mellan fastighetsbolag, förvaltningar, näringsliv och civilsamhället för att ta till vara på varandras kompetenser och utveckla stadsdelen ytterligare. Detta har resulterat att nya samarbeten och mötesplatser kommer öppnas i början av 2025.

Utvecklingen kommer ytterligare stärka Gårdstens attraktivitet i nordöstra stadsdelarna.

Aktiviteterna i bolagets verksamhetsplan 2025 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 även inför 2025 identifierat några riskområden:

- 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, uttryckningar 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 trygghetsskapande 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 boendenytta 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 ryms inom lagstiftningens (*Allbolagen*) ram.

Detta åstadkommer vi exempelvis genom att arbeta med områdesutveckling. Arbetssättet innebär att vi tar ett helhetsgrepp i utvecklingsarbetet kring ett geografiskt avgränsat område. Områdesutveckling innebär att vi etablerar ett arbetssätt 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 2025

Vi är fortsatt en finansiellt stabil koncern med kraft och förmåga att genomföra och åstadkomma en förflyttning inom alla våra målområden samtidigt. Men vi befinner oss i ett läge där risken att vi inte når våra mål har ökat. I relation till tidigare år behöver vi, för att kunna nå våra mål, prioritera insatser där vi uppnår både affärsnytta, boendenytta och samhällsnytta samt de tre hållbarhetsperspektiven. Det kräver en tydligare övergripande strategisk prioritering av åtgärder och en större samordning mellan målområdena.

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 2025 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 2025

Kommunfullmäktiges budget för 2025 innehåller mål, uppdrag och inriktningar som direkt eller indirekt berör Framtidenkoncernen. Budgeten för 2025 innehåller sju övergripande mål som styr den politiska inriktningen av staden. Målen gäller för hela mandatperioden och för alla nämnder och bolagsstyrelser i staden. Från 2025 tydliggörs för respektive målområde i koncernens affärsplan vilka av kommunfullmäktiges sju övergripande mål den strategiska inriktningen i huvudsak bidrar till att nå. För att förenkla kopplingen har varje mål getts en siffra.

1. Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.
2. Segregationen i Göteborg ska brytas.
3. Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.
4. Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.
5. Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.
6. Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.
7. 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 se över sina kostnader inom administration, lednings- och styrningsarbete samt marknadsföring.

Uppdrag riktade till Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2025

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. För att fånga upp kompletteringar och förtydliganden ur Framtidens styrelses genomförandeplan för 2025 har kursiverad text tillagts under vissa uppdrag.

- AB Framtiden får i uppdrag att planera att bygga eller hyra ut fler bostäder som studentbostäder i utsatta områden. Återrapporteringen ska ske till AB Framtiden.
AB Framtiden ska återkomma till styrelsen med en plan hur detta ska uppnås under kommande år.
- AB Framtiden får i uppdrag att i samverkan med socialnämnderna möjliggöra omflyttning av familjer som är utsatta för hot till andra områden.
AB Framtiden bör i dessa fall ta stor hänsyn till socialförvaltningens bedömning kring behov så som exempelvis lämpligt område, våningsplan och andra kriterier.
- AB Framtiden får i uppdrag att utreda och implementera hur våldsutsatta hyresgäster, även de som inte uppfyller alla hyresvillkor, kan få en ny bostad inom beståndet. Återrapporteringen ska ske till AB Framtiden.
- AB Framtiden får i uppdrag att inrätta minst 150 nya trygghetsbostäder under 2025. Inrättandet ska ske inom befintligt bestånd. Återrapporteringen ska ske till AB Framtiden.
Företrädelsetvis ska trygghetsbostäderna tillskapas på markplan samt av lägenheter som redan är bostasanpassade. Inrättandet skall ske fördelat över hela beståndet för att möjliggöra att äldre kan bo kvar i sitt område även om man behöver byta lägenhet.
- AB Framtiden får i uppdrag att utreda förutsättningarna för ett centrallager för återbruk. Uppdraget kan samverkas även med privata företag.
Återrapporteringen ska ske till AB Framtiden.

- Stadsfastighetsnämnden, Higab AB och AB Framtiden får i uppdrag att öka sin antikvariska kompetens i syfte att vårda Göteborgs Stads fastigheters kulturhistoriska värden och minska renoveringskostnaderna i samband med renoveringar.

För AB Framtiden ska detta uppdrag implementeras inom ramen för den underhållsplan som tas fram 2025, genom att anamma ett byggnadsvårdande förhållningssätt i hela fastighetsbeståndet, inte enbart det som är av särskilt kulturhistoriskt värde. En grundinställning skall vara att renovera och laga snarare än att byta ut, och i de fall byggnadsdelar av tekniska skäl måste bytas skall dessa i största möjliga utsträckning ersättas med likvärdiga material - material som i sin tur kan underhållas och som inte är engångsprodukter.

Utöver ovanstående uppdrag som är direkt adresserade till Framtiden har följande uppdrag riktats till samtliga nämnder och styrelser i staden alternativt till en annan nämnd eller styrelse med uppdrag att samverka med Framtiden.

- Kommunstyrelsen får i uppdrag att i samverka med samtliga nämnder och bolagsstyrelser utveckla det systematiska arbetsmiljöarbetet. Metoder ska tas fram och spridas för att förebygga sjukskrivningar.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att säkerställa en hållbar livscykelhantering av bärbar elektronik.
- Stadsmiljönämnden får i uppdrag att i samverka med socialnämnderna, Higab AB, AB Framtiden och idrotts- och föreningsnämnden identifiera platser som är lämpliga för kameror i brottsförebyggande och trygghetsskapande syfte.
- Äldre samt vård- och omsorgsnämnden får i uppdrag att i samverka med AB Framtiden utreda möjligheter att underlätta för seniorer att starta flyttkedjor. Möjligheten att erbjuda flytt hjälp för seniorer i behov ska övervägas inom ramen för uppdraget.
- Stadsmiljönämnden får i uppdrag att i samverka med Parkering AB och AB Framtiden kontinuerligt flytta gatu- och markparkering till parkeringsanläggningar.
Hyresgästerna skall informeras i god tid inför flytt av parkeringar.
- Exploateringsnämnden får i uppdrag att utveckla och expandera konceptet stadsnära odling, exempelvis genom att sprida kunskaperna från Angereds gård och utveckla samverka med AB Framtiden. Återrapporteringen ska ske till exploateringsnämnden.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att analysera sina inköp utifrån Göteborgs Stads spendrappport och ta fram förslag på hur inköpsarbetet kan förbättras avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet. Inköps- och upphandlingsnämnden ska stötta i detta arbete.

Uppdrag från Förvaltnings AB Framtidens styrelses genomförandeplan 2025

- AB Framtiden ska aktivt samarbeta kring bostäder anpassade för en äldre målgrupp med högtillgänglighet och möjlighet till gemenskap.
- AB Framtiden får i uppdrag att göra en behovsanalys och återkomma med en plan för hur vi skall kunna tillskapa fler bostäder för olika målgrupper.
- AB Framtiden får i uppdrag att utreda nya metoder vid upphandling eller arbetssätt för att öka kostnadseffektiviteten för att möjliggöra ökat bevarande och renovering av byggnadsdelar.

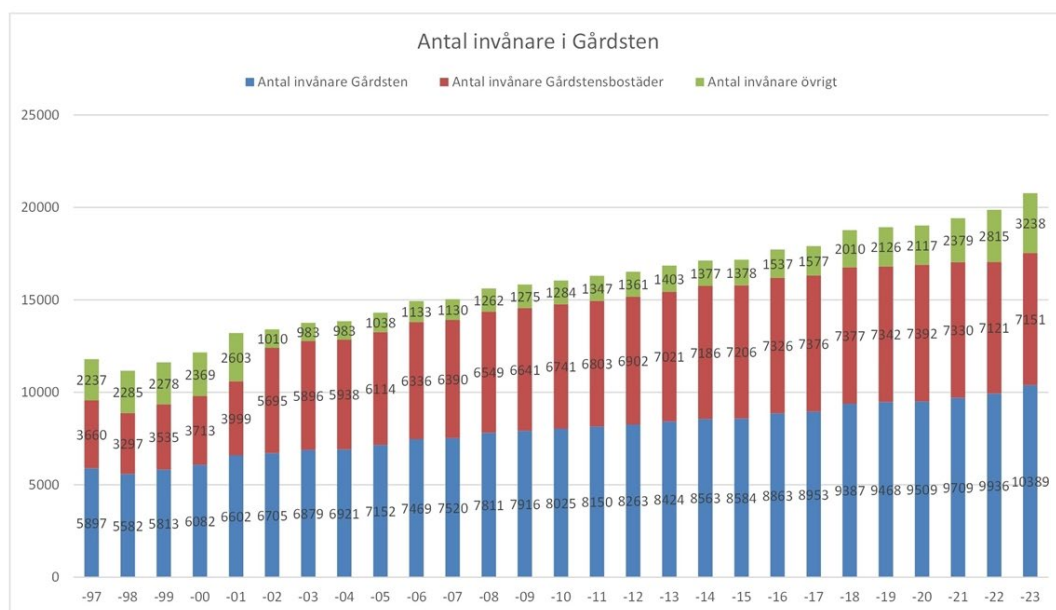
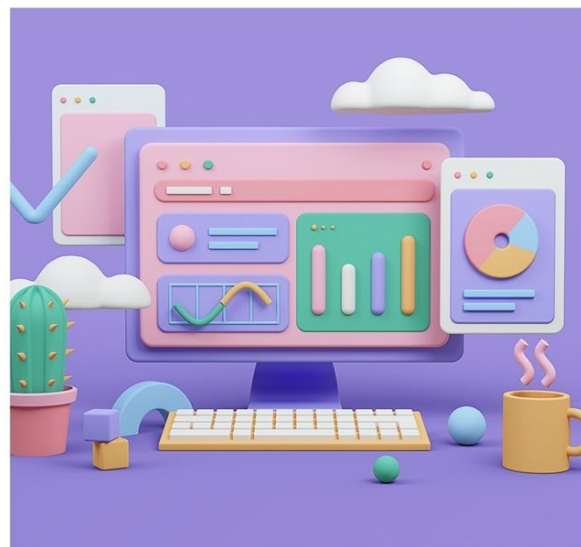
5 Vår verksamhetsplan

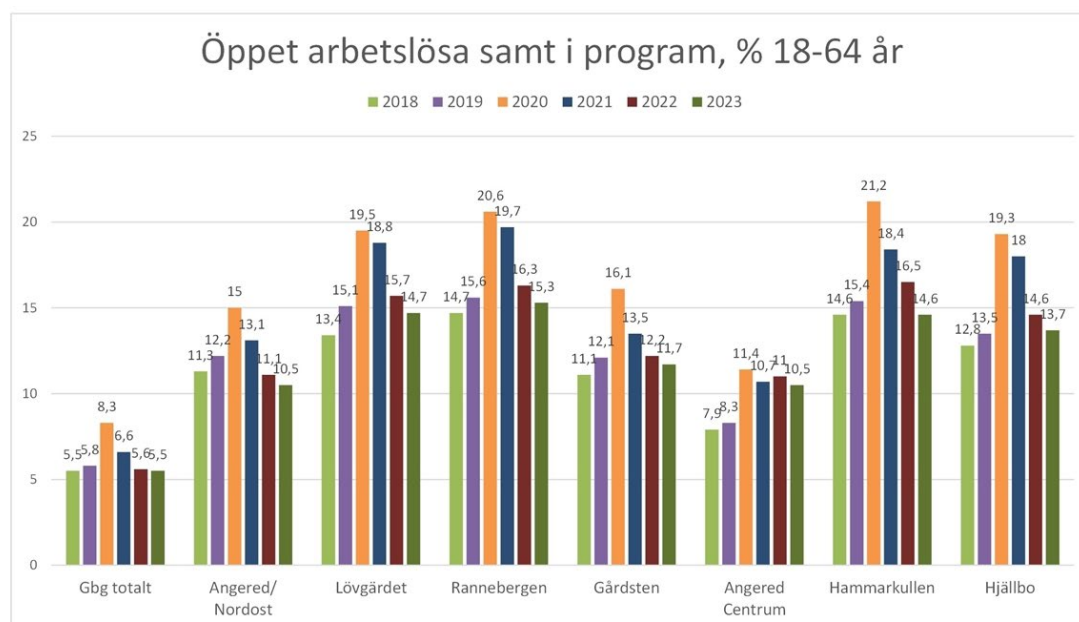
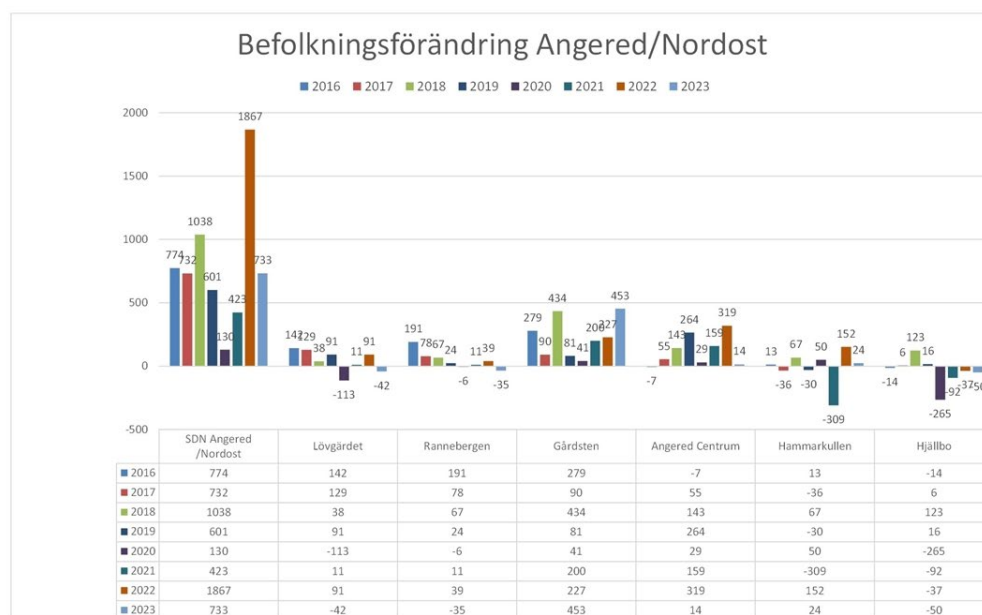
Gårdstensbostäders verksamhetsplan 2025 bygger på Affärsplan 2025 och de mål, struktur och ägardirektiv som Förvaltnings AB Framtiden givit bolaget.

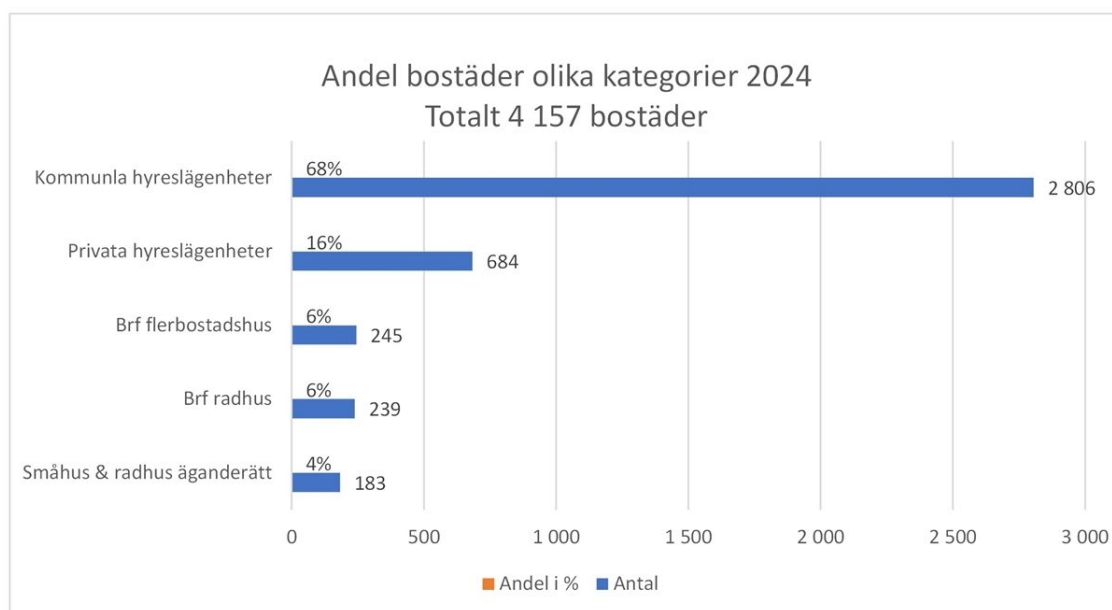


6 Gårdstensbostäders bilagor

Statistik 2024-11-28







84% är hyresrätter i Gårdsten, varav kommunala är 68%.



7 Våra målområden 2025

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.

Beskrivning

Bidrar till KF mål nr 2 och 4

Mätetal:

- Antal färdigställda bostäder
- Antal byggrätter

Bolagsspecifik komplettering

I dagsläget äger Gårdstensbostäder 68% av samtliga bostäder i Gårdsten. 84% totalt är

hyresrätter tillsammans med övriga bostadsföretag. (Se bilaga.)

Färdigställande av resterande växthus och framtagande av en strategi för Kaneltorget är några aktiviteter som kommer ske i västra Gårdsten under året.

Aktiviteter	Beskrivning
Bygga 2,5 växthus	Genomföra markarbeten och färdigställa 2,5 växthus i västra Gårdsten.
Ta fram en förstudie för Kaneltorget	Genomföra en förstudie med olika förslag på om vi ska renovera, bygga nytt eller riva och skapa någon annan verksamhet på Kaneltorget.
Invigning Kulturrummet i Gårdsten	Inviga och starta upp verksamhet i Kulturrummet Gårdsten tillsammans med Kulturförvaltningen.
Konvertera om K3 till lägenheter	Ta fram kostnads kalkyl för att eventuellt påbörja en konvertering av vårt gamla kontor till lägenheter.

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, boendenytt 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.

Beskrivning

Bidrar till KF mål nr. 1

Framtagande av mätetal kommer vara en del av ny koncerngemensam underhållsstrategi.

Bolagsspecifik komplettering

Att arbeta med varsam renovering har varit ett av Gårdstensbostäders viktigaste arbete för att kunna hålla hyresnivån på en fortsatt låg nivå.

Flera av de tidigare aktiviteterna fortlöper även under 2025.

Aktiviteter	Beskrivning
Inre underhåll enligt 1 årsplan	Renovering av 50 badrum (hela Gårdsten). Relining i västra Gårdsten. Övrigt underhåll enligt hel och ren.
Yttre underhåll enligt 1 årsplan	Byte av stenskivor på gavlar, slamning och målning i Västra Gårdsten. Tvätt av fasad och balkonger i Östra Gårdsten. Markarbeten i samband med växthusbyggen i västra Gårdsten. Fönsterbyten i norra Gårdsten. Byte av 4 hissar i västra och östra Gårdsten.
Förebyggande underhåll	Utbyte av VVS-lopar och utbyta av vattenstammar i Västra Gårdsten.
11 årsplan för inre och yttre underhåll	Underhållsplan tas fram enligt hel och ren konceptet där inriktningen är varsam renovering över 11 år.
Renovering Gårdsten centrum	Ta fram en plan på hur vi kan rusta upp Gårdstens centrum under en 3 års period.

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.

Beskrivning

Bidrar till KF mål nr. 1, 2 och 6

Mätetal:

- Antal utsatta områden

Bolagsspecifik komplettering

Gårdsten är klassat som ett utsatt område enligt polisens definition. Målet är att tas bort även från den listan.

Att skapa arbetstillfällen och öka tryggheten är viktiga pusselbitar för att nå målet.

Aktiviteter	Beskrivning
Skapa arbetstillfällen	Erbjuda ungdomar och vuxna arbete under hela året. Särskilt fokus på ungdomsarbete under skollov. Erbjuda jobbcoachning för hyresgäster. Erbjuda tjänster för unga vuxna att arbeta som arbetsledare för våra feriearbetare och hjälptränare i fotbollsskolan, basketskolan, seglarskolan och på kvällsidrotten.
Events	Genomföra en jobbmässa och en entreprenörmässa.
Öka tryggheten	Genomföra en trygghetsmässa och en trygghetsvandring under året. Genomföra 3 event med fokus på trygghetsdialoger med våra hyresgäster (Hela Gårdsten).
Minska störningarna	Arbeta förebyggande genom att följa upp störningarna med besök och samtal.
Utveckling av lokalt torg (GC)	Ta fram en plan för hur vi kan vidareutveckla torget och öka aktiviteterna i och runt centrum samt stärka handeln.
Stärka vårt samarbete med andra aktörer	Skapa ett organiserat samarbete med olika aktörer i Gårdsten under namnet Gårdstenslyftet. Syftet med samarbete är att prioritera och samordna aktiviteter som ska vända sig till alla boende i Gårdsten och som stärker den sociala mobiliseringen.
Förbättra skolresultaten	Medverka med egen personal i ett mentorsprogram för elever på Gårdstensskolan i samarbete med Nextar och Gårdstensskolan.

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.

Beskrivning

Bidrar till KF mål nr. 4 och 5

Mätetal:

- Total energi (kWh/kvm)
- Installerad effekt solceller (kWp)
- Minskad klimatpåverkan i underhålls- och investeringsprojekt (procent)

Bolagsspecifik komplettering

Bolaget har ett fortsatt fokus på energieffektivisering och solceller. Mobilitetsarbetet kommer påbörjas med både laddstolpar för elbilar och cykelpumpar.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2025
Total energi (kWh/kvm)	162,2		
Installerad effekt solceller (kWp)	1 203	1 836	

Aktiviteter	Beskrivning
Solceller	Fortsätta sätta upp fler solceller i västra Gårdsten.
Mobilitet	Sätta upp laddstolpar på Kaneltorget. Sätta upp 2 st cykelpumpar i Gårdsten.
Bygga 2,5 växthus	Färdigställa och inviga 2,5 växthus i Västra Gårdsten.

Energieffektivisering	Genomföra fönsterbyten i Norra Gårdsten. Genomlys och ta fram en plan hur vi i framtiden ska hantera vår IMD gällande värme, el och vatten. Genomföra ett test på några hus med hjälp av AI för att se om vi kan minska energiförbrukningen.
Giftfritt	Inköp av material som köps in ska i möjligaste mån vara giftfria. Två olika checklistor ska användas i samband med beställningar.

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.

Beskrivning

Bidrar till KF mål nr. 1, 2, 3, 6 och 7

Mätetal:

- Resultat från hyresgästundersökningen: trygghet, serviceindex, produktindex och inflytandeindex

Bolagsspecifik komplettering

För att öka vi-känslan och den sociala mobiliseringen är aktiviteter och kommunikation för och till hyresgästerna en viktig del för både trivsel och trygghet. Det visar sig tydligt i den årliga kundundersökningen som genomförs med Aktivbo. Trots att 2024 års enkät främst gick ut digitalt så svarade över 65% av hyresgästerna på undersökningen.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2025
Ta kunden på allvar	86,8 %	88 %	89 %
Rent & snyggt	80,3 %	81 %	81,5 %
Hjälp när det behövs	80,8 %	83,2 %	84 %
Trygghet	82,5 %	84,9 %	85 %
Serviceindex	82,1 %	83,9 %	84 %
Produktindex	78,4 %	79,6 %	80 %
Boendeinflytade	80,4 %	81,3 %	81,5 %

Aktiviteter	Beskrivning
Kundundersökning	Genomföra vår årliga kundundersökning bland hyresgästerna.
Uthyrning	Öka intäkterna genom ökad uthyrning av lokaler. Minska det ekonomiska bortfallet vid in- och utflytt. Utveckla rutinerna för att förhindra hyresskulder. Försöka öka uthyrning av p-platser internt och externt.
Aktiviteter för hyresgäster	Genomföra olika events för att stärka gemenskapen och öka den sociala mobiliseringen i Gårdsten. Events: Gårdstensdagen, onsdagsaktivitet på Kaneltorget, streetbasket turnering, jul- påsk och halloween firande, Orange day aktiviteter, loppmarknad, bomöten, fotbollsskola, basketskola, seglarskola, kvällsidrott på lördagar. Erbjuder gratis gym för våra hyresgäster. Skapa events i Kulturrummet Gårdsten tillsammans med andra förvaltningar, organisationer och boende.
Kommunikation	Utgivning av Gårdstensbladet 11 ggr/år. Öka vår aktivitet på sociala medier.

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.

Beskrivning

Skapar förutsättningar för att nå samtliga KF mål

- Operativt kassaflöde
- Självfinansieringsgrad
- Belåningsgrad
- Justerad soliditet
- Antal tillsvidareanställda
- Kassaflödesmässig överskottsgrad
- Driftsöverskottsmarginal
- Avkastning på sysselsatt kapital

Bolagsspecifik komplettering

Fokus ligger på både besparingar och att öka intäkterna på olika sätt. Bolaget måste också bli effektivare i administration så att balans mellan arbete och återhämtning blir så bra som möjligt.

Aktiviteter	Beskrivning
Ökad upplåning	Byggnation av 2,5 växthus.
Projekttuppföljning	Regelbundna avstämningar av våra underhålls- och investeringsprojekt för att minska risken att projekten fördyras.
Öka våra intäkter	Öka uthyrning av lokaler och minska det ekonomiska bortfallet vid in- och utflytt. Försöka att öka uthyrning av p-platser internt och externt.
Besparingar	Själva driva torgutvecklingen och minska kostnaden för konsultarvoden.
Nyckeltal	Belåningsgrad på max 18 %, Genomsnittlig justerade soliditet om lägst 65 %. Kassaflöde på 30 miljoner. Antal tillsvidare anställda vid årets slut ska vara max 33 personer.
Effektivisering	Minska onödigt administrativt arbete. Öka kostnads-medvetenheten bland alla anställda. Alla medarbetar ska själva ta ansvar för att effektivisera sina arbetsuppgifter. Öka effektiviteten genom att tillsammans med medarbetarna hitta en balans mellan arbetsbelastning och återhämtning.
Medarbetarskap	Teamutbildningar vid behov på respektive avdelningar. Genomföra en gemensam medarbetarkonferens. Genomföra två trivselaktiviteter för all fast anställd personal. Fortlöpande kompetensutveckling och utbildning. Öka förståelse bland medarbetarna för mål och prioriteringar.