

Verksamhetsuppföljning 2024

Tertial 3, helår

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>
<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	8
<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>8</i>
Förvaltning & hyresgäster.....	9
<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>9</i>
Ekonomi.....	11
<i>Centrala mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.</i>	<i>11</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

Året har präglats av byggnation av fler mötesplatser i Gårdsten.

Gårdsten centrum har förstärkts med två nya restauranger. Sushirestaurangen Anhs Asian Kitchen och Restaurang Randas på Salviatorget som båda invigdes under året.

Under året 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. Och under hösten genomfördes en trygghetsvandring. Några event har också genomförts av Trygghetsgruppen i de olika områdena.

Avtal tecknades med Kulturförvaltningen för att i samverkan driva Kulturrummet Gårdsten i en ny lokal i Gårdsten centrum. Öppnar i början av 2025.

En loppis genomfördes på Salviatorget i maj och årets Gårdstensdag i juni blev en tillställning med extra allt. Fler utställare och aktiviteter än tidigare år för både unga och gamla.

En lokal för Gårdstens kampsportcenter har byggts i lokaler som tidigare använts av Finska folkhögskolan på Salviatorget. Verksamheten kommer drivas i samarbete med idrott- och föreningsförvaltningen och öppnar i början av 2025.

Bolaget startade upp "Gårdstenslyftet" som är den nya samarbetsplattformen som har till mål att få samtliga fastighetsägare med på att samverka för ETT Gårdsten och med målet att

2029 tas bort från polisens lista helt och hållet

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	✓ Avslutad 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	✓ Avslutad Restaurangbyggnation på Salviatorget är klar och restaurang "Randas" öppnar den 9/9. Den officiella invigningen skedde den 23 oktober. Sushibaren "Ahns Asian Kitchen" - Klar Lokalen iordningsställdes för "Kulturrummet Gårdsten" i Gårdsten centrum. Verksamheten ska bedrivas i samarbete med Kulturförvaltningen och öppnar 2025.

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	Aktivitetens status och kommentar
Inre underhåll enligt 1 årsplan	Avslutad • Utbyte av två vattenstammar i ett loftgångshus i västra Gårdsten klart • Utbyte av VVC-loop. • Relining, Uppskjutet till 2025 • Hissunderhåll Muskotgatan 9 och 11 • 51 badrum klara
Yttre underhåll enligt 1 årsplan	Avslutad • Längsida lamellhus målning/slamning på Peppargatan har löpt 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 på Timjansgatan klart. Återstår nu ett hus. • Ommålning Tak Östra Salviagatan, klart • Ommålning takfot och balkongpartier Salviagatan, klart • Renovering Spanska trappan, Pågå
Förebyggande underhåll	Avslutad Uppdaterat planeringen för underhåll.
11 årsplan för inre och yttre underhåll	Avslutad Uppdaterat den långsiktiga planeringen enligt Helt & Rent.
Renovering Gårdsten centrum	Avslutad I samband med öppnandet av Anhs Asian Kitchen har planeringen startat för övrig upprustning i centrum

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 arbetstillfällen 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 arbetstillfällen har räknats.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Skapa arbetstillfällen	 Avslutad Totalt är det 18 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. • Höstlov 19 personer varav 4 ledare Totalt 163 feriearbetare inkl. ledare 8 personer har fått jobb via social hänsyn i upphandling.
Samarbeten	 Avslutad Samarbetsplattformen "Gårdstenslyftet" har haft möten och bl a samverkat under både Gårdstensdagen och julaktivitet i Gårdsten centrum. Målet är att avtala med fastighetsägare i Gårdsten att samverka kring erbjudanden och service till hyresgästerna. Bolaget har även samverkat med Kulturskolan med aktiviteter för barn och familjer under skolloven. Samverkan med "En Jul för Alla" där 1200 julklappar delades ut i december.
Aktiviteter inom hälsa	 Avslutad 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. • Fortsatt Öppet 9,5 timma per vecka (varav Hälsoteket 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

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
	Gruppträningar varje vecka: Puls & styrka, Familjeträning och Yoga-inspirerad träning. 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. Övriga aktiviteter: • Gais i Gårdsten: 129 medlemmar, och under hösten ökade träningen till fyra dagar i veckan. Det finns även ett tjejlag. • Basketträning: 63 medlemmar, träning fem dagar i veckan för barn & ungdomar. • Kvällsidrott på lördagar: 50 barn och ungdomar. startade under hösten i egen regi • Skidresa: 45 personer under sportlovet v. 7.
Trygghetsdialoger	✓ Avslutad Trygghetsmässa genomfördes torsdag 18 april i Gårdsten Centrum. En trygghetsvandring genomfördes onsdag den 23 oktober. Tre gårdsaktiviteter arrangerades av Trygghetsgruppen: 16/5 västra, 5/6 norra och 11/9 östra Gårdsten.

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	162
Installerad effekt solceller	1 154	1 203	1 836	550

Ökningen av installerad effekt solceller blev något högre än målet.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Solenergi	✓ Avslutad Samtliga tak har nu solceller i norra Gårdsten.
Mobilitet	✓ Avslutad 10 laddplatser sattes upp i östra Gårdsten. Tas i drift i början av 2025.
Fler växthus	✓ Avslutad Två nya växthus blev klara under hösten i västra Gårdsten. Lindgården och Bokgården samt markarbete påbörjades för ett ytterligare.
Energieffektivisera fastigheterna	✓ Avslutad Inget att rapportera

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 %	83,9 %	82,6 %
Ta kunden på allvar	86,4 %	86,8 %	88 %	87 %
Trygghet	82,6 %	82,5 %	84,9 %	82,8 %
Rent & snyggt	81,3 %	80,3 %	81 %	81,3 %
Hjälp när det behövs	82,7 %	80,8 %	83,2 %	82,7 %
Produktindex	78,7 %	78,4 %	79,6 %	78,7 %
Inflytandeindex	81,2 %	80,4 %	81,3 %	81,2 %

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Uthyrning	Avslutad Bolaget har under året arbetat aktivt med hyresskulder.
Onsdagsaktiviteter	Avslutad Onsdagsaktiviteter för samtliga avdelningar: • Ronderingar - egna och tillsammans med Trygghetsgruppen • Bemanning av Återbruksrummet • Café Kanel - tre gånger på våren, tre gånger på hösten • Bomöten med huscheferna både vår och höst • Aktivbo-aktiviteter från september-oktober
Event i Gårdsten	Avslutad Loppis på Salviatorget genomfördes Lördag 4 maj i samarbete med GöteborgsLokaler. Gårdstensdagen genomfördes lördag 15 juni i Gårdstensdalen. Jul på Salviatorget 5/12 i samarbete med GöteborgsLokaler. Julaktivitet i centrum 11/12 i samarbete med Balder, Robert Dicksons stiftelse, Dynamo Fastigheter och K-fastigheter.

Kundundersökning	 Avslutad Koncerngemensam upphandling av kundundersökning genomfördes under året. Aktivbo fick uppdraget.
Medarbetarskap	 Avslutad 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. Flera aktiviteter har genomförts under året.

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

Bolaget har under 2024 effektiviserat organisationen. Man har arbetat 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 har stärkts 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 2024 och ytterligare 6 lägenheter blev klara i mars 2024. Högt prioriterat är att inte stå med tomma lokaler. Sista lokalen i 3D fastigheten blir helt klar under jan/feb 2025, det så kallade Kulturrummet. Kommer att öppnas i början av 2025.

Två nya restauranger, som från start blivit välbesökta, blev helt klara under tidig höst. Randas restaurang & pizzeria i egen byggnad utanför Gårdstensbostäders kontor samt Ahns Asian Kitchen som ligger inne i centrumbyggnaden. Efterlängtrade och viktiga för uppbyggnaden av mötesplatser i Gårdsten.

Bolagets belåningsgrad ligger trots dessa satsningar på en låg belåningsgrad.

Satsningen på hyresrätter på Kaneltorget har dock sats på en längre paus. Bolaget ser över vad som kan göras på torget för att öka närvaron av boende där så inte torget dör ut helt. Även bolagets tidigare kontor finns med i planeringen och utredning pågår om vad det tidigare kontoret skall nyttjas till. Det finns goda möjligheter att konvertera lokalerna till bostäder eller ev. hyra ut lokalerna till intressenter som passar in i Gårdstens vision för samhällsbyggnad.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Operativt kassaflöde	31 481	30 663	27 706	30 199
Självfinansieringsgrad	57 %	175 %	99,8 %	29 %
Belåningsgrad	16 %	16 %	17,2 %	20,5 %
Justerad soliditet	68,4 %	67,9 %	67,6 %	65,1 %
Antal tillsvidareanställda	31	30	31	32
Kassaflödesmässig överskottsgrad	16 %	16 %	15,9 %	17 %
Driftöverskottsmarginal	35 %	33 %	31,7 %	34 %
Avkastning på sysselsatt kapital	1,5 %	1,3 %	2,9 %	2,4 %

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Ökad upplåning	✓ Avslutad Bolaget har utökat budgeten för växthusen med 3,5 mnkr. Vi bygger 2,5 växthus i år. <i>Per 241231: 2 växthus klara, 2,5 kommer att byggas under 2025. Något försenat vid årsskiftet.</i> Restaurangen blir färdigställd under september månad. <i>Per 241231: invigning i oktober 2024, projekt aktiverat i oktober.</i> Projektet Kaneltorget får en rejält reducerad budget. Minskas med 81 mnkr. <i>Per 241231: Projektet stoppas tills vidare.</i>
Projektuppföljning	✓ Avslutad Projektuppföljning har skett löpande under året.
Vakanta P-platser och lokaler	✓ Avslutad 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. <i>Per 241231: Ingen förändring, ökad vakansgrad när det gäller parkeringsplatser.</i> Vi har fortsatt en hel del vakanta lokaler, bl a bolagets tidigare kontor. Diskussioner pågår huruvida den ska hyras ut eller konverteras till bostäder. <i>Per 241231: Beslut väntas tas under Q1 2025.</i> 3D fastigheten har en vakant yta men uthyrning kommer att ske inom en snar framtid. <i>Per 241231: Projektet för det så kallade Kulturrummet i 3D fastigheten blir helt klart under jan/feb 2025, första hyresavin har gått ut (för januari 2025).</i>
Effektivisera organisationen	✓ Avslutad 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.