

Styrelsehandling nr 11
Utfärdat 2025-09-19
Diarienummer GB2025-0005

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

Fastställande av Verksamhetsuppföljning tertial 2 2025

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar att:

fastställa Verksamhetsuppföljning tertial 2 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 den ekonomiska uppföljningen 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

Verksamhetsuppföljningen innehåller redovisning per den 31 augusti 2025. Främst kan nämnas olika projekt som ingår i underhållskostnader och investeringar för bolaget. Exempel är underhållsprojekten Hel & Ren (varsam renovering i lägenhetsbeståndet) och den fortsatta växthusbyggnationen i västra Gårdsten. 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. Att jobba med hälsofrågor är viktigt ur perspektivet ett jämlikt Göteborg.

Under avsnittet Utvecklingsområden och Förvaltning & hyresgäster redovisas de aktiviteter som skett under perioden.

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 2025 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 2025

Datum 2025-09-19

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Ulf Merlander

VD

Verksamhetsuppföljning 2025

Tertial 2

Gårdstensbostäder AB



VD-hörna på årets Trygghetsmässa i Idéum i Gårdsten.

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

Gårdstenslyftet är ett samlingsnamn för tre olika inriktningar. Skollyftet, Jobblyftet och Områdeslyftet.

Som en del i **områdeslyftet** har bolaget gått med i ett större IOP för att stärka föreningslivet i Nordöstra Göteborg. Målet är att stötta idrottsföreningar med sin administration och operativa verksamhet. IOFF, alla kommunala bostadsbolag, Balder och storklubbarna ÖIS, IFK och GAIS är med IOP:t som löper över tre år.

Bolaget stöttar Gårdstens Eagles Basket till en nystart och planerar nu tillsammans med IOFF och Stadsmiljöförvaltningen att bygga en streetbasketplan i dalen med hjälp av sponsrade bidrag. Gårdstensbyrån kommer vara de som är ansvariga för framdriften av IOP:t.

Som en del i **skollyftet** deltog bolagets vd på Frihamnsdagarna tillsammans med övriga samarbetspartners kring Gårdstensskolan som är en del av Gårdstenslyftet.

Beslutet är taget kommunfullmäktige att bygga en ny Gårdstensskola i Gårdsten. Planeringen har påbörjats men ingen tidplan finns framtagen.

Inom ramen för **Jobblyftet** som också är en del av Gårdstenslyftet kan nämnas alla våra sommarjobbare som jobbat i området under sommaren och en jobbmässa planeras inför hösten.

Den 7 maj invigdes Kulturrummet Gårdsten, vilket blev en lyckad öppning med många inbjudna gäster och fullt av aktiviteter. Kulturrummet har öppnats i Gårdsten Centrum i samarbete mellan kulturförvaltningen och Gårdstensbostäder. Dit är alla välkomna både att delta i olika aktiviteter, komma med nya idéer eller bara sätta sig och läsa en bok.

Gårdstensdagen den 14 juni bjöd återigen på många aktiviteter. Vädret var strålande och både företagare i Gårdsten, samarbetspartners och föreningar var på plats för att bjuda besökarna på olika aktiviteter.

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

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Bygga 2,5 växthus	 Pågående Arbetet pågår med slutförandet av de sista växthusen.
Ta fram en förstudie för Kaneltorget	 Pågående Förstudien klar. Påbörjat att rita torget tillsammans med arkitekter. Idéerna kommer att förankras i olika forum.
Invigning Kulturrummet i Gårdsten	 Pågående Stor invigning skedde den 7 maj med många inbjudna gäster och fullt av aktiviteter. Kulturrummet har varit öppet under hela sommaren.
Konvertera om K3 till lägenheter	 Pågående Lämnat in bygglov för konverteringen av lokaler till lägenheter och jobbar vidare med upphandling av arbetet.

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	 Pågående • Utbyte av vattenstammar höghus västra.- Klart • Utbyte av VVC-loop - uppskjutet till 2026 • Relining - uppskjutet till 2026 • Hissunderhåll Muskotgatan 9 och 11, Kanelgatan 1 p-hus och Kastanjgården 3 - Pågår • 30 badrum är klara
Yttre underhåll enligt 1 årsplan	 Pågående • Långsida lamellhus målning/slamning på Peppargatan löper på under året som planerat. • Gavlar loftgångshus Stenskivor 2 hus Lindgården 37 – Bokgården 27 - Klart. Beslut taget för ytterligare 3 hus 2025 - Bokgården 19 och Akaciagården 11 & 18 • Gavlar lamellhus Stenskivor 3 hus, Lönngården 30–32, Lönngården 26–29, Oxelgården 38–40 - Klart • Fönsterbyte Timjansgatan huskropp 45–50 - Klart • Fasadvätt på Muskotgatan och Salviagatan - ny upphandling krävs för fortsatt arbete • Utbyte av L-stöd på Peppargatan - Pågår • Renovering av tre tak på Solhus 1 i samband med solcellsinstallation.
Förebyggande underhåll	 Pågående
11 årsplan för inre och yttre underhåll	 Pågående
Renovering Gårdsten centrum	 Pågående En treårsplan för renovering av Gårdsten Centrum är påbörjad. Ny karuselldörr mot Muskotgatan är klar. Byte av klinkergolv inne i centrum påbörjas under hösten. Ny skyltning i garaget och allmän uppdatering av skyltning är påbörjad.

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 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	 Pågående 39 personer totalt under året. • 22 personer extraarbetare • 13 personer aktivitetsledare • 4 personer inom social upphandling 110 personer har sommarjobbat totalt • 80 st genom Göteborgs Stad • 16 st ledare (ersättning från staden för 19 ledare då några jobbade i två perioder) • 9 st jobbade i Långedrag (Göteborgs Hamn) • 5 st genom skolan och Nextar
Events	 Pågående En stor loppis genomfördes på Salviatorget lördagen den 10 maj. Gårdstensdagen genomfördes den 14 juni. Vädret var i år var strålande solsken och varmt.
Minska störningarna	 Ej påbörjad
Utveckling av lokalt torg (GC)	 Pågående Kulturrummet smygöppnade under mars månad. Invigning 7 maj. Möten med handlarna i början av april, slutet av maj och slutet av augusti då bolaget tagit över ansvaret.

Stärka vårt samarbete med andra aktörer	 Pågående Som en del i Gårdstenslyftet har en IOP startat i Angered som en del i områdeslyftet
Förbättra skolresultaten	 Pågående Bolagets vd deltar i Frihamsdagarna för att vara med och stärka skollyftet.

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

Kommentar

Upphandling av solceller för tre tak i Solhus 1 i västra Gårdsten. Samtidigt renoveras dessa tak.

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

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Bygga 2,5 växthus	 Pågående
Giftrött	 Pågående Bolaget har gjort inventering av kemikalier och lagt in dessa i chemsoft. Byggvarubedömningen skall användas i alla projekt.

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

Kommentar

Befolkningen i Gårdsten ökar fortfarande. Per 31/12 2024 bodde det 10 684 invånare (10 389). Detta beror till stor del på den inflyttning som skett i de nya bostäderna som byggts i Gårdsten de senaste åren. Inflyttade räknas i statistiken när man bott ett helt kalenderår.

I Gårdstensbostäders fastigheter bor det 7 142 invånare (7 151).

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	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 %
Boendeflyttade	80,4 %	81,3 %		81,5 %

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Kundundersökning	 Pågående Årets undersökning delas ut den 16-17/9 till hyresgästerna av all personal. Därefter följer digitala utskick. Sista dagen är 5/11 och därefter fås ett slutresultat.
Aktiviteter för hyresgäster	 Pågående • Skidresa för ungdomar genomfördes under sportlovet. • Seglarskola under sommaren i samarbete med GKSS och Göteborgs Hamn • Fotboll med GAIS i Gårdsten har löpt under hela året samt en sommarfotboll i juni • Gårdstens gym håller öppet 3 dagar i veckan för hyresgästerna • Trygghetsmässan 23 april • Trygghetsvandring planeras till 22 oktober • Trygghetsaktivitet 21 maj • Flertalet boendemöten utomhus samt i lokal genomfördes under våren

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Kommunikation	 Pågående Bolaget hemsida har gjorts snabbare. Mina sidor och boendeappen har samma utseende och funktioner. Inloggning med Bank-ID gör det säkrare för hyresgästerna. Arbete pågår för att göra hemsidan mer tillgänglighetsanpassad.

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

Efter augusti-bokslutet och Prognos 3 kan vi konstatera att bolagets ekonomiska situation ser bra ut och målvärden för 2025 är under kontroll.

Utfall 2025 nedan avser bokslutet 2025-08-31.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Operativt kassaflöde	30 663	27 706	31 858	30 000
Belåningsgrad	16 %	17,2 %	17,2 %	16,7 %
Justerad soliditet	67,9 %	67,6 %	68 %	68,2 %
Antal tillsvidareanställda	30	31	32	33

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Ökad upplåning	 Pågående Byggnation av resterande 2,5 växthus pågår under 2025. Akaciagården 18 färdigställt och aktiverad under året. Askgården 17 och Lönngården 25 pågående och planeras färdigställas under året. .
Projektuppföljning	 Pågående Projektuppföljning har skett löpande under året.
Öka våra intäkter	 Pågående Arbete med att öka uthyrningen av vakanta lokaler pågår. I början av året har Kulturrummet i Gårdstens centrum hyrts ut samt Kampsportcentret på Salviagatan 54.

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Besparingar	 Pågående En lista är framtaget på energibesparingar för våra fastigheter. Torgaktiviteter i egen regi. Årsredovisning - en förenklad publikation.
Nyckeltal	 Pågående Satta mål för nyckeltal är under kontroll. Vid bokslut 2025-08-31 var belåningsgraden 17,2% och justerade soliditeten 68%. P3 visar på ett årligt kassaflöde om 30 mnkr samt vid årets slut beräknas antal anställda vara 33 st.
Effektivisering	 Pågående Arbete pågår.
Medarbetarskap	 Pågående Mål är satt för samtliga avdelningar. Utvecklingssamtal genomfört under perioden. Föreningen GÖRAN har genomfört ett konstlotteri och även hållit i fler aktiviteter under året. Mer aktiviteter är inplanerade under hösten.