

Styrelsehandling nr 12

Utfärdat 2025-12-10

Diarienummer GAB-2025-00007

Handläggare

Ulf Merlander

Telefon: 031-332 60 18

E-post: ulf.merlander@gardstensbostader.se

Fastställande av Verksamhetsplan 2026

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar att:

fastställa Verksamhetsplan 2026

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 2026 kan utläsas i budget för 2026.

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 2026 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) där bolaget kommer lägga mer resurser under 2026. 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. En grönare boendemiljö och biologisk mångfald är andra aktiviteter som kommer ske under året.

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 2026 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. Detta beskrivs under Utvecklingsområde. Vikten av att stärka gemenskapen i Gårdsten med olika aktiviteter och samverkan är fortsatt viktig.

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 2026 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 2026

Datum 2025-12-10

Underskrift

.....

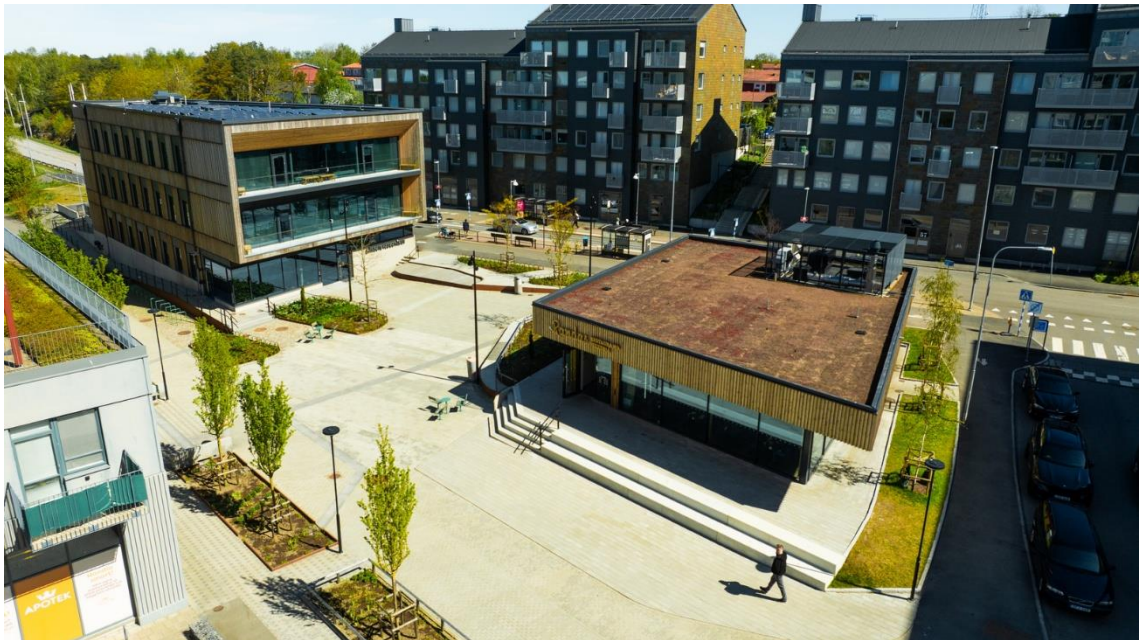
Namnförtydligande

Ulf Merlander

VD

Verksamhetsplan 2026

Gårdstensbostäder AB



Innehållsförteckning

1 Inledning.....	3
2 Framtidenkoncernen.....	4
3 Framtidenkoncernens affärsplan 2026.....	6
4 Kommunfullmäktiges budget 2026.....	7
5 Vår verksamhetsplan	10
6 Gårdstensbostäders bilagor.....	11
7 Våra målområden 2026.....	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>	<i>13</i>
7.2 Underhåll & renovering.....	15
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>	<i>15</i>
7.3 Utvecklingsområden	17
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>	<i>17</i>
7.4 Miljö & klimat.....	19
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>	<i>19</i>
7.5 Förvaltning & hyresgäster	21
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>	<i>21</i>
7.6 Ekonomi	23
7.6.1 <i>Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.</i>	<i>23</i>

1 Inledning

Under de kommande åren fortsätter vi att utveckla och stärka Gårdsten som en attraktiv och trygg stadsdel. I västra Gårdsten rustar vi upp Kaneltorget där vi ska renovera lokaler, centrumbyggnaden får ny fasad, ny belysning och kommer skapa en trivsamt utemiljö.

Under året bygger vi om Idéum till ett modernt gym som kommer vara öppet dygnet runt, och vårt tidigare kontor på Kastanjgården 3 omvandlas till bostäder under 2026–2027. Samtidigt satsar vi på hållbarhet genom takrenoveringar och installation av solceller.

I centrum öppnar en ny vårdcentral hösten 2026, och ett hemtjänstföretag har precis etablerat sig i en av våra lokaler. Vi fortsätter också att fräscha upp den äldre centrumdelen för att skapa en helhet med den nya. Under 2026 beräknas en Bilpool starta i Gårdsten som stärker servicen för de boende. I norra Gårdsten ersätts gamla garage med markparkering och förberedelser för fler laddstationer för elbilar.

Utöver den fysiska utvecklingen fördjupar vi vårt sociala engagemang. Vi fortsätter samarbeta med GAIS och Gårdstens FC för att skapa ungdomslag, stöttar Gårdsten Eagles Basket och kampsportsalliansen med marknadsföring och ledarstöd, samt fortsätter vårt arbete med simskola och seglarskola i samarbete med Svenska Livräddningssällskapet och GKSS. Genom Skollyftet erbjuder vi studiebesök, mentorskap och sommarjobb för elever på Gårdstensskolan.

Tillsammans bygger vi ett Gårdsten som växer – med nya möjligheter, ökad trygghet och starkare gemenskap.

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 2026

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 med risk för att vi inte når våra mål. I relation till tidigare år behöver vi även kommande år, för att kunna nå våra mål, prioritera insatser där vi uppnår både affärsnytta, boendenytt och samhällsnytta samt de tre hållbarhetsperspektiven. Det kräver en tydligare övergripande strategisk prioritering av åtgärder och en större samordning mellan målområdena.

Det bör också understrykas att samtliga åtgärder i affärsplanen (och nämnda styrande dokument) måste rymmas inom begreppet affärsmässiga principer som regleras i Allbolagen (lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag). Det kan exempelvis innebära att kostnadsökningar behöver mötas av intäktsökningar för att nå lönsamhet eller att en eller flera åtgärder inte kan genomföras. Även om det ligger i linje med koncernens målsättningar och styrande dokument.

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.

Våra målområden

Affärsplanen består av sex målområden som utgår från det uppdrag vi har fått i vårt ägardirektiv.



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.

För 2026 anges också de inriktningar och uppdrag i styrelsens genomförandeplan 2026 som berör respektive målområde. 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.

När det gäller genomförandeplanens uppdrag och inriktningar kommer dessa att definieras och konkretiseras av moderbolaget samtidigt som dotterbolagen ska ha beredskap för att bidra med resurser och genomföra åtgärder

4 Kommunfullmäktiges budget 2026

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrdokumentet för nämnder och bolagsstyrelser i Göteborgs Stad. Budgeten är förändringsinriktad och beskriver huvuddragen i vad som ska ändras i verksamheterna.

Kommunfullmäktiges budget för 2026 innehåller mål, uppdrag och inriktningar som direkt eller indirekt berör Framtidenkoncernen. Budgeten för 2026 innehåller sju övergripande mål som styr den politiska inriktningen av staden. Målen gäller för hela mandatperioden och för alla nämnder och bolagsstyrelser i staden. För respektive målområde i koncernens affärsplan tydliggörs 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 2026

Framtiden har tilldelats ett antal uppdrag i budgeten. Uppdragen ska börja genomföras under året och fortsätter att gälla till dess att de ha genomförts och avslutats.

- AB Framtiden får i uppdrag att inrätta minst 150 nya trygghetsbostäder under 2026. Inrättandet ska ske inom befintligt bestånd. *Åtterrapporteringen ska ske till AB Framtiden.*

- AB Framtiden får i uppdrag att utöka andelen utförd lokalvård inom koncernen i egen regi och i den mån det är möjligt via reserverad upphandling riktad mot idéburen sektor och sociala företag. *Åtterrapporteringen ska ske till AB Framtiden.*

- AB Framtiden får i uppdrag att i dotterbolagen implementera och utöka koncept där närboende ges möjlighet till arbete, exempelvis lokalvårdsarbete inklusive kompetenshöjande insatser. Uppdraget ska genomföras i samverkan med nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning. *Åtterrapporteringen ska ske till AB Framtiden.*

- AB Framtiden och stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden säkerställa snabb framdrift av de detaljplaner som krävs för att genomföra AB Framtidens torgstrategi i enlighet med prioriteringsordningen.

- AB Framtiden, Higab och exploateringsnämnden får i uppdrag att förvärva strategiskt viktiga fastigheter för att förhindra att de missbrukas eller kontrolleras av kriminella aktörer.

- Stadsmiljönämnden, stadsfastighetsnämnden, kretslopp- och vattennämnden, idrotts- och föreningsnämnden, AB Framtiden och Göteborgs hamn AB får i uppdrag att ta fram skötselplaner för kommunal naturmark i syfte att öka biologisk mångfald, rekreation och andra ekosystemtjänster.

- Stadsfastighetsnämnden och AB Framtiden får i uppdrag att i större utsträckning ställa krav på att lärlingsplatser ska erbjudas vid bygg- och anläggningsupphandlingar.

Utöver ovanstående uppdrag som är direkt adresserade till Framtiden har nedanstående uppdrag riktats till samtliga nämnder och styrelser i staden alternativt till en annan nämnd eller styrelse med uppdrag som kan beröra Framtiden alternativt till en annan nämnd eller styrelse att på olika sätt samverka med Framtiden eller bidra till genomförandet av Framtidens uppdrag.

- Exploateringsnämnden får i uppdrag att i markanvisning till privata hyresvärdar ställa likvärdiga inkomstkrav som i AB Framtiden.
- Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med AB Framtiden öka framdriften och sänka omkostnaderna för byggandet av hyresrätter tills AB Framtidens bostadsmål är uppnådda.
- Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsmiljönämnden och AB Framtiden ta fram en långsiktig plan för upprustning och utveckling av stadsmiljöer utanför centrala Göteborg. Särskilt fokus ska ligga på lokala centumbildningar, huvudgator och sammankopplade stråk i mellan- och ytterstaden. I arbetet ska tillgång till service säkerställas. Översiktsplanens utgångspunkt i kvarters- och trädgårdsstadens struktur ska vara vägledande.
- Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning får i uppdrag att upprätta lokala jobbtorg i Bergsjön och Biskopsgården. Samlokalisering med AB Framtidens framtidshubbar ska övervägas och samverkan ska ske med relevanta aktörer.
- Socialnämnden Nordost får i uppdrag att i samverkan med AB Framtiden, förskolenämnden och nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning ta fram och pröva en modell för uppsökandeverksamhet i tvärprofessionella team. Arbetet ska inspireras av den danska modellen ”Staircase to Staircase”.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att understödja och bidra till Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsnämnden genomföra åtgärder för att få fler att välja cykel för att pendla till arbetet. Arbetet ska ske utifrån lokala förutsättningar och behov. Lokala arbetstagarrepresentanter ska involveras i genomförandet.
Återrapporteringen ska ske till respektive nämnd/bolagsstyrelse.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att, utifrån sina specifika förutsättningar, säkerställa cirkulär hantering av inventarier och arbetskläder. Göteborgs Stads Leasing AB ska i samverkan med stadsmiljönämnden leda och stödja arbetet.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att utifrån 2025 års analyser av inköp i Göteborgs Stads spendrapport och miljöspendrapport inarbeta förbättringar avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet med mål om att minska konsumtionen i ordinarie arbete och uppföljning. Inköps- och upphandlingsnämnden ska bistå i detta arbete.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att arbeta in långsiktiga ekonomiska, ekologiska och sociala risker i samband med den årliga samlade riskbilden.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att upplåta de Förtidsröstningslokaler och vallokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.
- Kommunstyrelsen får i uppdrag att i samverkan med relevanta nämnder och bolagsstyrelser föreslå förflyttning av kommunala huvudkontor och verksamheter till lämpliga knutpunkter i stadsområde Nordost.

Förvaltnings AB Framtidens styrelses genomförandeplan för budget 2026

Styrelsens genomförandeplan för budget 2026 utgår från kommunfullmäktiges budget. Planen beskriver hur bolaget ska arbeta för att bidra till kommunfullmäktiges mål, den kompletterar och förtydligar inriktningarna i Göteborgs Stads budget samt innehåller de uppdrag som riktats till Framtiden i kommunfullmäktiges budget och från styrelsen själv. Genomförandeplanen för 2026 är omfattande. Utöver uppdragen som punktas nedan beskrivs under rubriken Inriktningar också ett antal större förflyttningar och initiativ samt konkreta aktiviteter som spänner över affärsplanens samtliga målområden. Det handlar exempelvis om att Framtiden ska leda stadens arbete mot utsatta områden, kalla samtliga bolag och förvaltningar och berätta om vilket stöd som krävs i våra utvecklingsområden, ta större ansvar och en större roll i Göteborgssamhället, fokusera fler insatser på andra och mer centrala bostadsområden där vi har en stor andel av beståndet och i alla förekommande forum driva påverkansarbete och arbeta för att investeringsstödet återinförs. Utöver det ska Framtiden exempelvis också vidta nya åtgärder för att minska hyresgästers otrygghet, utöka insatserna för att stötta lokalsamhällen, plantera fler träd samt dekorera gårdar och kvarter med växter.

Uppdrag i genomförandeplan 2026

Nya uppdrag 2026:

- AB Framtiden får i uppdrag att underlätta för äldre hyresgäster som är i behov av att byta bostad eller som behöver göra fysiska anpassningar av sina lägenheter.
- AB Framtiden får i uppdrag att i början på 2026 rapportera till styrelsen hur bolaget kommer omhänderta de rekommendationer som är riktade till AB Framtiden i uppföljningen av miljö- och klimatprogrammet.

Tidigare uppdrag från styrelsen som fortsätter:

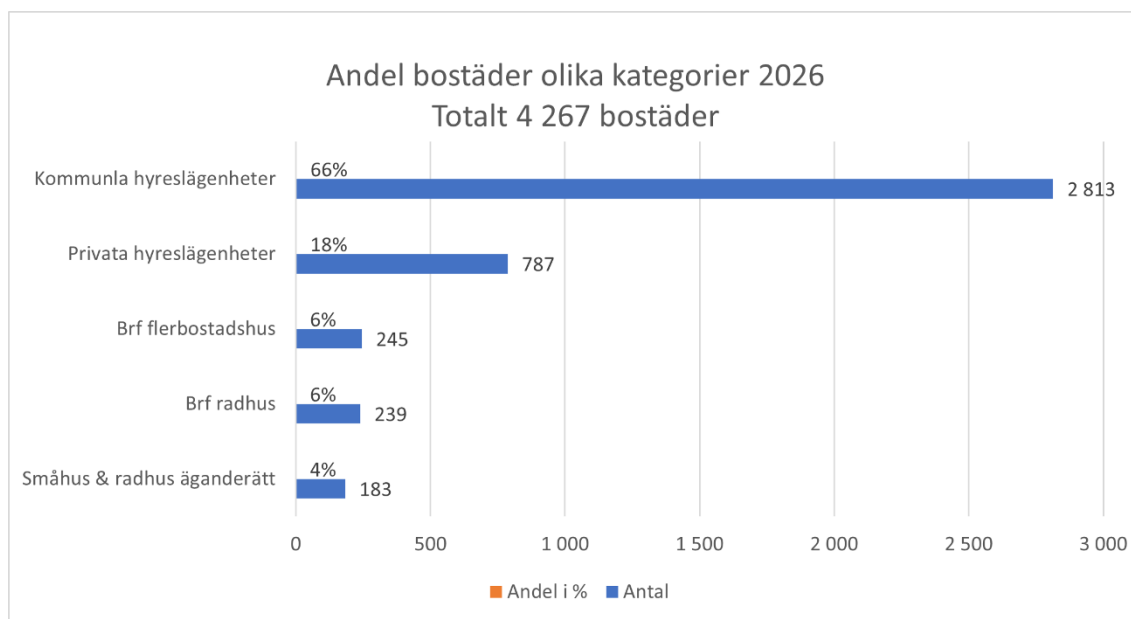
- AB Framtiden ska aktivt samarbeta kring bostäder anpassade för en äldre målgrupp med hög tillgänglighet och möjlighet till gemenskap.
- Bolaget får i uppdrag att göra en behovsanalys och återkomma med en plan för hur vi skall kunna tillskapa fler bogemenskaper för olika målgrupper.
 - Bolaget får i 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

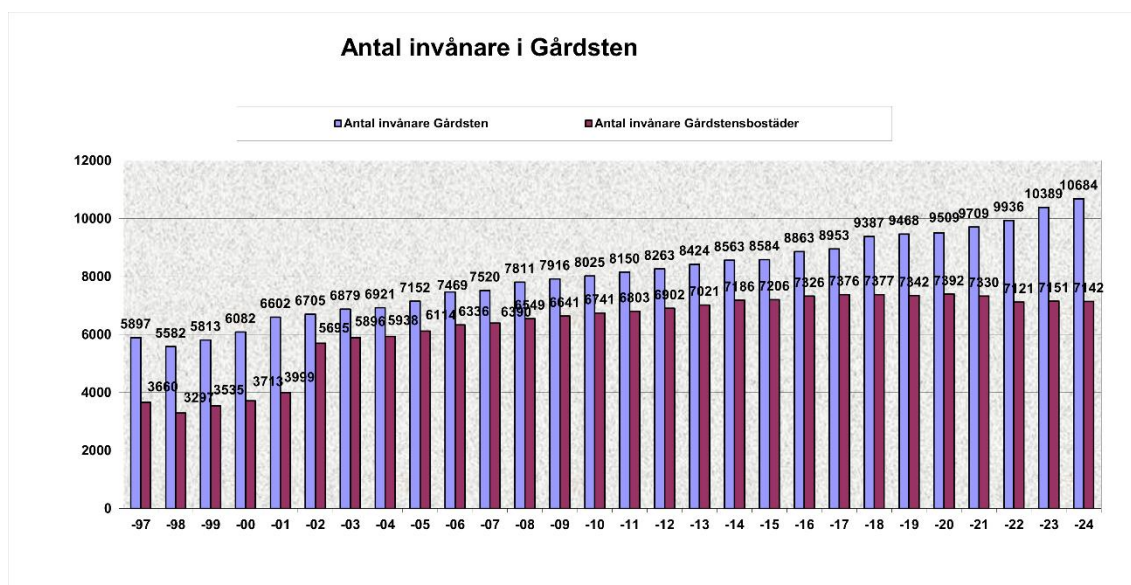
Gårdstensbostäders verksamhetsplan 2026 bygger på Affärsplan 2026 och de mål, struktur och ägardirektiv som Förvaltnings AB Framtiden givit bolaget.



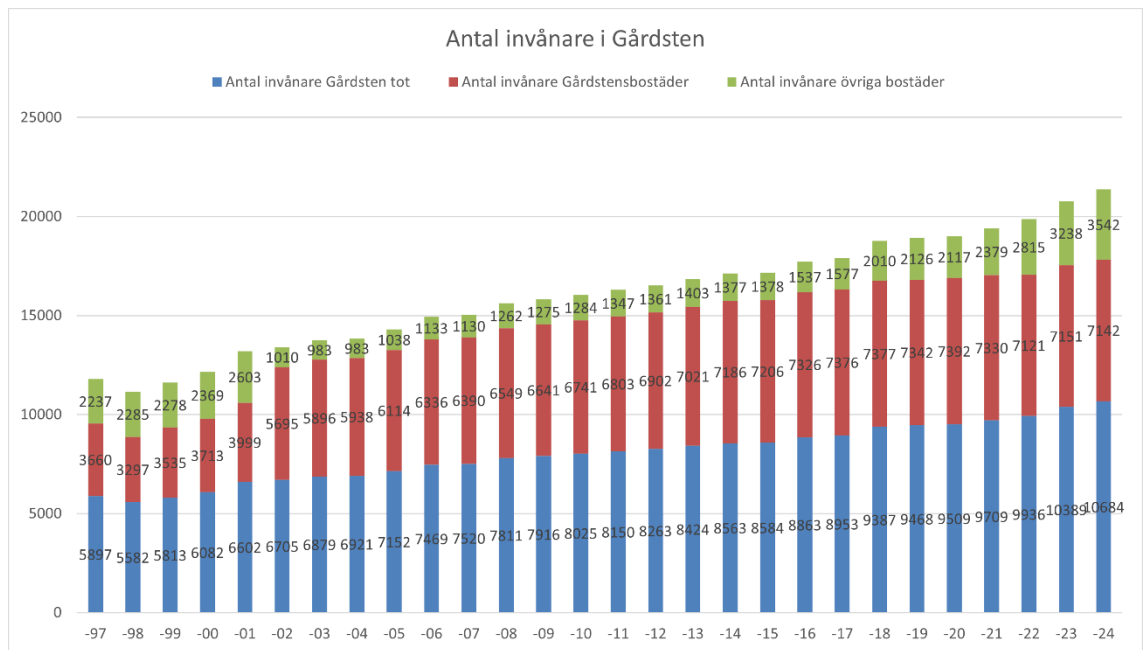
6 Gårdstensbostäders bilagor



Under 2026 blir ytterligare 103 privata hyresrätter klara för uthyrning av K-fastigheter och Dynamo Fastigheter. Gårdstensbostäder beräknar vara klara med de 7 lägenheter som konverteras från lokaler på Kastanjgården 3.



Befolkning har ökat med 2100 invånare sedan Gårdstens vision antogs 2015. Totalt antal invånare per 31/12 2024 var 10.684.



Grafen visar fördelningen av invånare per 31/12 2024: totalt, övriga och hur många som bor hos Gårdstensbostäder.

7 Våra målområden 2026

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
- Snitthyra kr/kvm färdigställda projekt

Bolagsspecifik komplettering

Gårdstensbostäders gamla kontor på Kastanjgården 3 kommer nu att omvandlas till sju nya lägenheter. Arbetet påbörjas under 2026.

Kaneltorget kommer få en omfattande ansiktslyftning. Renovering av fasaden på affärsbyggnaden, ny belysning och utemiljö beräknas vara klart under 2026.

Ombyggnaden av Idéum till ett riktigt gym (se Förvaltning och Hyresgäster).

Indikator	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2026
Konvertering till lägenheter			7

Aktiviteter	Beskrivning
Upprustning Kaneltorget	Inväntar bygglov för att göra om på Kaneltorget.

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, boendenyttan 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

- Andel underhåll i relation till totalt underhåll och investering i befintligt bestånd
- Andel lägenheter som åtgärdats med basnivå

Bolagsspecifik komplettering

Bolaget fortsätter att arbeta utifrån Varsam renovering och Helt & Rent. Det är ett viktigt arbete för att hålla nere hyresnivåerna. Med den årliga hyresförändringar kommer vi lägga mer resurser på lägenhetsunderhåll under 2026.

Aktiviteter	Beskrivning
Inre underhåll enligt 1 årsplan	- Renovering av 50 badrum (hela Gårdsten). - Utbyte av vattenstammar höghus västra - Utbyte av VVC-loop - Relining Askgården 17 - Hissunderhåll Akaciagården 18 - Styr och regler, byte av DUCar, på Peppargatan och Salviagatan - Montera Gallergrindar i källaren på Muskotgatan 39-67 - Injustering värme Kanelgatan, 2 gårdar - Vattenoptimering, montering av perlatorer

Aktiviteter	Beskrivning
Yttre underhåll enligt 1 årsplan	- Längsida lamellhus målning/slamning på Peppargatan Lönngården 26-29, Lönngården 30-32, Oxelgården 38-40. Vi påbörjar arbetet med lamellhus målning/slamning på Kanelgatan - Gavlar lamellhus Steniskivor 7 hus på Kanelgatan - Fasadvätt på Muskotgatan - Utbyte av L-stöd på Peppargatan - Målning och åtgärder på taken på Muskotgatan 9-21 och 23-37 - Ommålning takfot och balkongpartier på Muskotgatan - Rivning av garagelängor på Timjansgatan
Underhållsplan för inre och yttre underhåll 2036	Underhållsplanen justeras årligen enligt hel och ren konceptet där inriktningen är varsam renovering över en längre period.
Renovering Gårdsten centrum	En 3 årsplan är framtagen för inomhusrenovering i gamla delen av centrum. Startade med ny karuselldörr och nytt golv 2025.

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

Målet för bolaget är att inte finnas med på någon av polisens lista redan 2029. Därför är det viktigt att hela tiden ha ett högt tempo för att göra Gårdsten attraktivare och skapa förutsättningar till ett renare och tryggare Gårdsten.

Fortsätta samverkan med etablerade fastighetsbolag i Gårdsten genom det gemensamma avtalet gällande trygghet och säkerhet.

Öka social mobilisering och engagemang i lokala frågor och föreningsliv.

Bolaget ska utveckla nya initiativ för ökad närvaro och dialog i området. Vi ska genomföra insatser för att öka engagemanget i lokala frågor och föreningar och aktivt delta i IOP Angered tillsammans med social resurs, Idrotts- och föreningsförvaltningen, bostadsbolag och föreningar för att stärka föreningslivet.

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 arbete som arbetsledare för våra feriearbetare och hjälptränare i fotbollsskolan, basketskolan, seglarskolan och på kvällsidrotten.

Aktiviteter	Beskrivning
Events	Genomföra en jobbmässa och en entreprenörmässa.
Minska störningarna	Arbeta förebyggande genom att följa upp störningarna med besök och samtal.
Marknadsföra Gårdsten Centrum	Fortsätta med marknadsträffar med företagen. Filmprojekt för att marknadsföra nya Gårdsten centrum påbörjades nov 2025 och fortsätter under 2026.
Stärka vårt samarbete med andra aktörer	Fortsätta samarbeta 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.
Samverka med föreningslivet	Fortsätta stärka föreningar: GAIS – marknadsföring och anställning av ungdomsledare Gårdsten Eagles – marknadsföring och anställning av ungdomsledare Gårdsten Kampsports Allians – marknadsföring Gårdsten FC – planhyra och domaravgift mm. Svenska Livräddningssällskapets simskola – marknadsföring och anmälningsadministration GKSS seglarskola – marknadsföring, anmälningsadministration samt transport.
Förbättra skolresultaten	Samverka i mentorsprogram för elever skolan 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 solcellproduktion

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

Under 2025 har tre tak renoverats på nedre Kanelgatan (solhusen) och samtidigt har taken fått solceller. Under 2026 fortsätter arbetet med takrenoveringar och installation av fler solceller på övre Kanelgatan och Peppargatan.

Genom olika aktiviteter är målet att främja ekologisk mångfald på olika sätt för att få fler gröna miljöer.

Indikator	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2026
Total energi (kWh/kvm)	162		
Installerad effekt solceller (kWp)	1 836		

Aktiviteter	Beskrivning
Giftfritt	Inköp av material som köps in ska i möjligaste mån vara giftfria. Två olika checklistor ska användas i samband med beställningar.
Fler solceller	Renovera tak och montera solceller på övre Kanelgatan och Peppargatan
Främja ekologisk mångfald genom grönare miljöer	- Ta fram en plan för ökad biologisk mångfald - Plantera fler träd, buskar och blommor - Skapa gröna mötesplatser för trivsel och hållbarhet

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

Resultatet av Aktivbo-undersökningen 2025 visade en nedgång på flera av betygen. Bolaget kommer se över åtgärder för att stärka felanmälningsprocessen och servicen till hyresgästerna. Målet är att komma upp i 2024 års resultat.

Däremot är fortfarande trivseln och attraktiviteten hög i Gårdsten.

Stärka tryggheten och säkerheten i Gårdsten genom samverkan.

Fortsätta samverkan med etablerade fastighetsbolag i Gårdsten genom det gemensamma avtalet gällande trygghet och säkerhet under Trygghetsmessa, Trygghetsvandringar och Gårdstensdagen.

Trygghetsgruppen är den verksamheten inom bolaget som stärker arbetet.

Indikator	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2026
Ta kunden på allvar	88 %	85,3 %	88 %
Rent & snyggt	81 %	80,1 %	81 %
Hjälp när det behövs	83,2 %	82 %	83,2 %
Trygghet	84,9 %	83 %	84,9 %
Serviceindex	83,9 %	81,8 %	83,9 %
Produktindex	79,6 %	77,9 %	79,6 %
Boendeflyttade	81,3 %	78,7 %	81,3 %

Aktiviteter	Beskrivning
Kundundersökning	Genomföra en årlig kundundersökning bland hyresgästerna. Skickas ut till hälften av hyresgästerna.
Aktiviteter för hyresgäster	Genomföra olika events för att stärka gemenskapen och öka den sociala gemenskapen i Gårdsten. Events: - Gårdstensdagen - Streetbasket turnering, jul- påsk - Samverkan med Kulturrummet gällande halloween, Orange day och jul - Loppmarknad - Bomöten vår och höst, - Fotboll med GAIS - Basketskola - Seglarskola - Helgidrott på lördagar. - Gratis gym för hyresgäster i Hälsostugan. - Skapa events i Kulturrummet Gårdsten tillsammans med andra förvaltningar, organisationer och boende.
Trygghetsskapande aktiviteter	- Trygghetsmässa våren - Trygghetsvandring hösten - Trygghetsaktiviteter i gårdsmiljöer under den varmare årstiden - BRÅ-möten 4 ggr/år - Samverkansmöten fastighetsägare i Gårdsten
Kommunikation	Utgivning av Gårdstensbladet 11 ggr/år. Fortsatt vara aktiv på sociala medier, boendeapp och hemsida.
Nytt gym Kaneltorget	Under 2026 bygger vi om Idéum i Gårdsten till ett riktigt Gym. Invigning januari 2027 för Fitness 24/7 gym.
Ny Vårdcentral	Nötkärnan Vård & Omsorg öppnar september 2026 på Muskotgatan 10. Det pågår en omfattande renovering av lokalen för anpassning

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 fokuserar

även på effektivitet inom administration, så att balans mellan återhämtning blir så bra som möjligt.

I staden finns ett beslut om att alla verksamheter skall ligga i en och samma IT-miljö. Under 2026 kommer Gårdstensbostäder konsolideras in i stadens IT-miljö. Konsolideringen kommer innebära en engångskostnad för Gårdstensbostäders del om ca 1,2 mnkr.

Under 2026 är kravet på Gårdstensbostäders kassaflöde sänkt, för att kunna satsa mer på underhåll av fastigheterna samt renovering av lokaler på Kaneltorget.

Indikator	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2026
Operativt kassaflöde	27 706		500
Belåningsgrad	17,2 %		17,7 %
Justerad soliditet	67,6 %		68 %
Antal tillsvidareanställda	31		33

Aktiviteter	Beskrivning
Ökad upplåning	Konvertering till lägenheter på Kaneltorget, i dom lokaler där huvudkontoret tidigare var lokaliserat.
Projekttuppföljning	Regelbundna avstämningar av våra underhålls- och investeringsprojekt för att ha kontroll över projektkostnader samt säkerställa att tidsplaner följs.
Öka våra intäkter	Öka uthyrningen av lokaler och minska det ekonomiska bortfallet vid in- och utflytt av lägenheter.
Nyckeltal	Belåningsgrad på max 18 %, Genomsnittlig justerade soliditet om lägst 65 %. Kassaflöde på 500 tsek. Antal tillsvidare anställda vid årets slut ska vara max 33 personer.
Effektivisering	Minska onödigt administrativt arbete. Öka kostnadsmedvetenheten bland alla anställda. Alla medarbetare 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 en trivselaktivitet för all fast anställd personal. Fortlöpande kompetensutveckling och utbildning. Öka förståelse bland medarbetarna för mål och prioriteringar.