

Styrelsehandling nr 7

Utfärdat 2026-05-12

Diarienummer GB2026-0004

Handläggare

Ulf Merlander

Telefon: 031-332 60 18

E-post: ulf.merlander@gardstensbostader.se

Fastställande av Verksamhetsuppföljning tertial 1 2026

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar att:

fastställa Verksamhetsuppföljning tertial 1 2026

Sammanfattning

Verksamhetsplanen bygger på de ägardirektiv och uppdrag som moderbolaget fått från staden och som verkställs med aktiviteter inom bolaget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Aktiviteter inom verksamhetsuppföljningen kan utläsas i den ekonomiska uppföljningen 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

Verksamhetsuppföljningen innehåller redovisning per den 31 mars 2026. Främst kan nämnas olika projekt som ingår i underhållskostnader och investeringar för bolaget. Exempel är underhållsprojekten Hel & Ren (varsam renovering i lägenhetsbeståndet). 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 med hänsyn till koncernens underhållsstrategi.

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 har även arbete med hälsa för hyresgästerna pågått under perioden.

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 för tertial 1 2026 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 1 2026

Datum 2026-05-12

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Ulf Merlander

VD

Verksamhetsuppföljning 2026

Tertial 1

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	4
<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>4</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 arbetsätt 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

Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

En ny bilpool har etablerat sig i Gårdsten - KINTO Share. Bilarna är placerade på Salviagatan utanför Företagscenter.

Ombyggnationen av vårdcentralen är i full gång för att anpassa lokalen till Nötkärnan Gårdsten Vårdcentral & BVC. De planerar att öppna 1 september. Etableringen gör det enklare för våra hyresgäster att söka vård nära hemmet.


Hyresgästaktiviteter och förvaltning av fastigheterna ligger i linje med vad som planerat.

Uppföljning Verksamhetsplan

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

Kommentar

Arbetet är påbörjat med konvertering från lokal till lägenheter på Kastanjgården. Bygglov klart och utvärdering pågår av anbudn..


Indikator	Utfall 2024	Utfall 2025	Utfall 2026	Målvärde 2026
Konvertering till lägenheter				7


Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Upprustning Kaneltorget	 Pågående Bygglov klart. Utannonserat och inväntar anbud.




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 <ul style="list-style-type: none">Renovering av 50 badrum (hela Gårdsten).planeras under 2026Utbyte av vattenstammar höghus västra - arbete pågår K3Utbyte av VVC-loop - Ej påbörjadRelining Askgården 17- Ej påbörjadHissunderhåll Akaciagården 18 - Start majStyr och regler, byte av DUCar, på Peppargatan och Salviagatan

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
	<p>- upphandling klar start juni</p> <ul style="list-style-type: none"> • Montera Gallergrindar i källaren på Muskotgatan 39-67 - Klar • Injustering värme Kanelgatan, 2 gårdar Ej påbörjad • Vattenoptimering - inväntar prisuppgift från entreprenör - ej påbörjad • Montering av perlatorer är pausat.
Yttre underhåll enligt 1 årsplan	<p> Pågående</p> <ul style="list-style-type: none"> • Långsida lamellhus målning/slamning på Peppargatan Lönngården 26-29, Lönngården 30-32, Oxelgården 38-40. Vi påbörjar arbetet med lamellhus målning/slamning på Kanelgatan - arbete pågår • Gavlar lamellhus Steniskivor 7 hus på Kanelgatan - inväntar bygglov • Fasadvätt på Muskotgatan - start juni • Utbyte av L-stöd på Peppargatan - underlag för upphandling pågår, start september • Målning och åtgärder på taken på Muskotgatan 9-21 och 23-37 - arbete beställt, start maj • Ommålning takfot och balkongpartier på Muskotgatan - inväntar tidspärr, start juni • Rivning av garagelängor på Timjansgatan - start juni
Underhållsplan för inre och yttre underhåll 2036	<p> Pågående</p> <p>Underhållsplanen justeras årligen enligt hel och ren konceptet där inriktningen är varsam renovering över en längre period.</p>
Renovering Gårdsten centrum	<p> Pågående</p> <p>En 3 årsplan är framtagen för inomhusrenovering i gamla delen av centrum. Startade med ny karusellörr och nytt golv 2025 - utannonserat för upphandling av undertak och belysning</p>

Utvecklingsområden

Centrala mål: Vi ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035.






Måluppfyllelse


 God måluppfyllelse

Kommentar

Att skapa arbetstillfällen och hålla en hög aktivitetsnivå för hyresgästerna är lika viktigt idag som tidigare år.

Sedan 2023 räknar vi antal personer som fått jobb genom bolaget till skillnad från tidigare år där antal arbetstillfällen har räknats.


Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Skapa arbetstillfällen	 Pågående Vi har förmedlat 6 personer arbete under perioden.
Minska störningarna	 Pågående Arbeta förebyggande genom att följa upp störningarna med besök och samtal
Marknadsföra Gårdsten Centrum	 Pågående Två möten med företagen i Gårdsten Centrum genomförda. En allmän film om Gårdsten Centrum som handelsplats och "värt en omväg" har publicerats i sociala medier. 12 filmer har spelats in där varje handlare står i centrum. Plan för utrollning i sociala medier är under planering. Filmvisning kommer ske i april för alla företagen.
Stärka vårt samarbete med andra aktörer	 Ej påbörjad 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	 Pågående Fortsätta stärka föreningar: <ul style="list-style-type: none">• GAIS – marknadsföring och anställning av ungdomsledare• Gårdsten Eagles – marknadsföring och anställning av ungdomsledare• Gårdsten Kampsports Allians – marknadsföring• Gårdsten FC – planhyra och domaravgift mm.

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
	<ul style="list-style-type: none"> Svenska Livräddningssällskapets simskola – marknadsföring och anmälningsadministration GKSS seglarskola – marknadsföring, anmälningsadministration samt transport.
Förbättra skolresultaten	<p> Pågående</p> <p>Samverka i mentorsprogram för elever skolan i samarbete med Nextar och Gårdstensskolan.</p>

Miljö & klimat

Centrala mål: Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetssätt och teknik som på ett affärsmässigt sätt bidrar till minimerad klimat- och miljöpåverkan och stärker områdesutvecklingen.



Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Kommentar

Arbete pågår.


Indikator	Utfall 2024	Utfall 2025	Utfall 2026	Målvärde 2026
Total energi (kWh/kvm)	162	170,9		168
Installerad effekt solceller (kWp)	1 836	2 071		421

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Fler solceller	<p> Pågående</p> <p>Renovera tak och montera solceller på övre Kanelgatan och Peppargatan - arbete pågår</p>
Främja ekologisk mångfald genom grönare miljöer	<p> Ej påbörjad</p> <ul style="list-style-type: none"> Ta fram en plan för ökad biologisk mångfald Plantera fler träd, buskar och blommor Skapa gröna mötesplatser för trivsel och hållbarhet

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 har öka med 2100 invånare sedan Gårdstens vision antogs 2015. Total antal invånare per 31/12 2024 var 10.684.

Indikator	Utfall 2024	Utfall 2025	Utfall 2026	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 %
Boendeinflytade	81,3 %	78,7 %		81,3 %


Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Kundundersökning	 Pågående Uppstartsmöte för höstens undersökning är bokad den 22/4.
Aktiviteter för hyresgäster	 Pågående Gårdstensdagen den 13 juni är under planering. Loppmarknad den 9/5 är under planering. Insamling av anmälningar pågår. Balder, Dynamo Fastigheter och Brf Utsikten är med i år. Skidresa 11/2 Fotbollsträningar fyra gånger i veckan – vi har anpassat och löst situationen utefter att vi inte har någon stor idrottshall ännu. Basketträningar två gånger i veckan Familjeforum tillsammans med Stadsmissionen och Göteborgs Stad 26/3 Hälsostugans gym har varit öppet varje måndag och onsdag samt torsdagar där Hälsoteket hållit öppet.
Trygghetsskapande aktiviteter	 Pågående Planeringen pågår för en Trygghetsmessa i april. Den kommer vara i Gårdsten Centrum och Kulturrummet onsdag den 22/4. Planering pågår också gällande utomhusaktiviter i området.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Kommunikation	 Pågående Har utkommit med 3 nummer under perioden. Nya inlägg läggs upp på hemsidan, sociala medier och boendeappen
Nytt gym Kaneltorget	 Pågående Bygglov klart, utvärdering av anbud pågår.
Ny Vårdcentral	 Pågående Nötkärnan planerar öppna Gårdsten Vårdcentral & Bvc den 1 september. Just nu pågår en omfattande renovering och anpassning av lokalerna på Muskotgatan 10.

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 mars-bokslutet och Prognos 2 kan vi konstatera att bolagets ekonomiska situation ser bra ut och att målvärden för 2026 är under kontroll.

Utfallet 2026 nedan avser bokslutet 2026-03-31.

Indikator	Utfall 2024	Utfall 2025	Utfall 2026	Målvärde 2026
Operativt kassaflöde	27 706	36 213	7,3	500
Belåningsgrad	17,2 %	16,3 %	15,9 %	17,7 %
Justerad soliditet	67,6 %	68,1 %	68,3 %	68 %
Antal tillsvidareanställda	31	33	31	33

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Ökad upplåning	 Ej påbörjad Konvertering till lägenheter på Kaneltorget, i dom lokaler där huvudkontoret tidigare var lokaliserat.
Projektuppföljning	 Pågående Regelbundna avstämningar av våra underhålls- och investeringsprojekt för att ha kontroll över projektkostnader samt säkerställa att tidsplaner följs.
Öka våra intäkter	 Pågående Öka uthyrningen av lokaler och minska det

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
	ekonomiska bortfallet vid in- och utflytt av lägenheter.
Nyckeltal	<p data-bbox="887 264 1038 297">▶ Pågående</p> <ul data-bbox="935 338 1430 528" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="935 338 1286 371">• Belåningsgrad på max 18 % <li data-bbox="935 376 1430 432">• Genomsnittlig justerade soliditet om lägst 65 %. <li data-bbox="935 436 1241 470">• Kassaflöde på 500 tsek. <li data-bbox="935 474 1398 530">• Antal tillsvidare anställda vid årets slut ska vara max 33 personer
Effektivisering	<p data-bbox="887 539 1038 573">▶ Pågående</p> <ul data-bbox="935 613 1430 893" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="935 613 1378 647">• Minska onödigt administrativt arbete. <li data-bbox="935 651 1410 707">• Öka kostnadsmedvetenheten bland alla anställda. <li data-bbox="935 712 1430 768">• Alla medarbetare ska själva ta ansvar för att effektivisera sina arbetsuppgifter. <li data-bbox="935 772 1430 893">• Öka effektiviteten genom att tillsammans med medarbetarna hitta en balans mellan arbetsbelastning och återhämtning.
Medarbetarskap	<p data-bbox="887 902 1038 936">▶ Pågående</p> <ul data-bbox="935 976 1430 1301" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="935 976 1430 1032">• Teamutbildningar vid behov på respektive avdelningar. <li data-bbox="935 1037 1267 1093">• Genomföra en gemensam medarbetarkonferens. <li data-bbox="935 1097 1406 1153">• Genomföra en trivselaktivitet för all fast anställd personal. <li data-bbox="935 1158 1394 1214">• Fortlöpande kompetensutveckling och utbildning. <li data-bbox="935 1218 1401 1296">• Öka förståelse bland medarbetarna för mål och prioriteringar.