

Styrelsehandling nr 7

Utfärdat 2026-02-09

Diarienummer GB2026-00002

Handläggare

Ulf Merlander

Telefon: 031-332 60 18

E-post: ulf.merlander@gardstensbostader.se

Fastställande av Verksamhetsuppföljning helår 2025

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar att:

fastställa Verksamhetsuppföljning helår 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 december 2025. Främst kan nämnas olika projekt som ingår i underhållskostnader och investeringar för bolaget.

Exempel är underhållsprojekten Hel & Ren (varsam renovering i lägenhetsbeståndet).

Växthusbyggnationen i västra Gårdsten har varit en del i att förverkliga Gårdsten vision 2025:3. 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 har även arbete med hälsa för hyresgästerna, men också för bolagets anställda. Under året har vi fortsatt jobbat med hälsofrågor ur perspektivet ett jämlikt Göteborg.

Under avsnittet Utvecklingsområden och Förvaltning & hyresgäster redovisas de aktiviteter som skett under hela 2025.

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 helår 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 helår 2025

Datum 2026-02-09

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Ulf Merlander

VD

Verksamhetsuppföljning 2025

Helår

Gårdstensbostäder AB



Innehållsförteckning

Inledning	3
Uppföljning Verksamhetsplan	5
Nyproduktion	5
<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>5</i>
Underhåll & renovering	6
<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>6</i>
Utvecklingsområden	7
<i>Centrala mål: Vi ska leda stadens arbete med 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>7</i>
Miljö & klimat	9
<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>9</i>
Förvaltning & hyresgäster.....	10
<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>10</i>
Ekonomi.....	12
<i>Centrala mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.</i>	<i>12</i>

Inledning

Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

Gårdstens kampsportcenter invigdes söndag den 30 mars. Detta är resultatet av ett samarbete med idrotts- och föreningsförvaltningen tillsammans med tre kampsportsföreningar inom judo, karate och capoeira.

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

Främst har **skollyftet**, som Nextar är projektledare för, haft en uppstart tillsammans med alla samarbetsparterna; Länsförsäkringar Göteborg, Astra Zenica och Morries Law. Bolagets vd deltog på Frihamnsdagarna tillsammans med övriga samarbetspartners kring Gårdstensskolan som är en del av Gårdstenslyftet.

Beslutet togs också under året av kommunfullmäktige att bygga en ny Gårdstensskolan i Gårdsten för årskurs F-6.. Planeringen är i full gång och första spadtaget beräknas tas i april 2026.

Som en del i att stärka den sociala mobiliseringen finns **områdeslyftet**. Bolaget har 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.

Gårdstensbyrån kommer vara de som är ansvariga för framdriften av IOP:t.

Gårdstensbostäder har tillsammans med Stadsmiljöförvaltningen, Idrott- och Föreningsförvaltningen, och Göteborg Energi påbörjat en byggnation av en streetbasketplan i Dalen under hösten. Planen beräknas stå klar till midsommar 2026.

Inom ramen för **Jobblyftet**, som också är en del av Gårdstenslyftet, är feriejobbare i Gårdsten en viktig del i att ge ungdomar arbetslivserfarenhet.

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. Det 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.

Under hösten färdigställdes det sista växthuset i västra Gårdsten. Nu står samtliga sju nya växthus på plats enligt investeringsplanen.

Förhandlingar har inletts med HGF om att se över delar av IMD, med målet att slutföra dem under våren 2026. Under hösten genomfördes både en

styrelsekonferens och en medarbetarkonferens med fokus på energieffektivisering, återbruk, social mobilisering, underhållsstrategi samt nya mål och visioner för bolaget.

Utvecklingen av Kaneltorget har tagit flera steg framåt genom ett nytt kontrakt med en gymkedja som planerar öppna vid årsskiftet 2026/2027. Arkitekter har tagit fram förslag på hur vi kan rusta upp Kaneltorget där förslag presenterats i en workshop kring upprustningen med hyresgäster, medarbetare, och styrelse. Vi har påbörjat en renovering av Gårdstens centrum genom att lägga nytt golv i den äldre delen av centrum.

Under hösten har vi inlett ett arbete för att stärka information- och cybersäkerhet i bolaget.

Hösten har även präglats av ett rikt aktivitets- och eventutbud, såsom Orange Day, två julevent samt en poesi- och entreprenörshappening i Kulturrummet. Medarbetaren Anki Caspersson uppmärksammades för 25 års tjänstgöring med en middag på Börsen i Göteborg, och året avslutades med en uppskattad teambuildingsaktivitet och julbord för medarbetarna.

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

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Bygga 2,5 växthus	 Avslutad Samtliga växthus är nu klara för odling.
Ta fram en förstudie för Kaneltorget	 Avslutad Förstudien klar. Arkitektritningar är förankrade med boende, medarbetare och styrelse för vidare genomförande under 2026.
Invigning Kulturrummet i Gårdsten	 Avslutad Stor invigning skedde den 7 maj med många inbjudna gäster och fullt av aktiviteter. Kulturrummet har sedan invigningen varit öppet varje dag måndag-torsdag.
Konvertera om K3 till lägenheter	 Avslutad Lämnat in bygglov för konverteringen av lokaler till lägenheter och arbetet med upphandling pågår.

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 vattenstammar höghus västra.- Klart • Utbyte av VVC-loop - uppskjutet till 2026 • Relining - uppskjutet till 2026 • Hissunderhåll Muskotgatan 37 och 51, Kanelgatan 1 p-hus och Kastanjgården 3 - Klart • 49 badrum är klara
Yttre underhåll enligt 1 årsplan	 Avslutad • Längsida lamellhus målning/slamning på Peppargatan löper på under året som planerat. Klart • Gavlar loftgångshus Stenskivor 2 hus Lindgården 37 – Bokgården 27 och 19 samt Akaciagården 11 & 18. Klart • Gavlar lamellhus Stenskivor 3 hus, Lönngården 30–32, Lönngården 26–29, Oxelgården 38–40 - Klart • Fönsterbyte Timjansgatan huskropp 45–50 - Klart • Fasadtvätt på Muskotgatan och Salviagatan - ny upphandling krävs för fortsatt arbete • Utbyte av L-stöd på Peppargatan - Klart • Renovering av tre tak på Solhus 1 i samband med solcellsinstallation. Klart
Förebyggande underhåll	 Avslutad Inget att rapportera för 2025
11 årsplan för inre och yttre underhåll	 Avslutad Inget att rapportera för 2025
Renovering Gårdsten centrum	 Avslutad En treårsplan för renovering av Gårdsten Centrum är påbörjad. • Ny karuselldörr mot Muskotgatan. Klart • Byte av klinkergolv inne i centrum. Klart • Ny skyltning i garaget och allmän uppdatering av skyltning klart • Två digitala skylttavlor i entrén mot Salviatorget är installerade

Utvecklingsområden

Centrala mål: Vi ska leda stadens arbete med 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	Aktivitets status och kommentar
Skapa arbetstillfällen	 Avslutad 46 personer totalt under året. • 22 personer extraarbetare • 19 personer aktivitetsledare • 5 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 5 personer feriejobbade under höstlovet
Events	 Avslutad En stor loppis genomfördes på Salviatorget lördagen den 10 maj. Gårdstensdagen genomfördes den 14 juni. Event i samarbete med Kultrurummet Gårdsten: • Halloweenvecka, 27-31 okt • Orange day/week • Jul i Gårdsten 3 december • Julaktiviteter 6 december med HILLSONGS • UNITY:Gårdsten, 10 december
Minska störningarna	 Avslutad Inget att rapportera för 2025

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Utveckling av lokalt torg (GC)	✓ Avslutad Kulturrummet invigdes 7 maj. Möten med handlarna i Gårdsten centrum två på våren och två på hösten. Nya skyltar och digitala infotavlor i entrén. Många av handlarna i centrum var delaktiga i Gårdstensdagen.
Stärka vårt samarbete med andra aktörer	✓ Avslutad Som en del i Gårdstenslyftet har en IOP startat i Angered som en del i områdeslyftet. Gårdstensbyrån kommer vara samordnare i detta samarbete.
Förbättra skolresultaten	✓ Avslutad Bolagets vd deltog i Frihamsdagarna för att vara med och stärka skollyftet. Nextar driver skollyftet vilket är en av våra samarbetspartner. Tre adepter har medverkat i mentorprogram under året i Gårdstensskolan. En elev utsågs till årets adept och tilldelades ett stipendium på 1000 kr. Två av tre adepter deltog i sommarjobb hos bolaget. En av eleverna har avflyttat.

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	170,9	
Installerad effekt solceller (kWp)	1 203	1 836	2 071	

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Bygga 2,5 växthus	 Avslutad
Giftfritt	 Avslutad 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 %	85,3 %	89 %
Rent & snyggt	80,3 %	81 %	80,1 %	81,5 %
Hjälp när det behövs	80,8 %	83,2 %	82 %	84 %
Trygghet	82,5 %	84,9 %	83 %	85 %
Serviceindex	82,1 %	83,9 %	81,8 %	84 %
Produktindex	78,4 %	79,6 %	77,9 %	80 %
Boendeinflyttade	80,4 %	81,3 %	78,7 %	81,5 %
Aktiviteter	Aktivitetsens status och kommentar			
Kundundersökning	 Avslutad Årets undersökning genomfördes 16/9-5/11. Utdelning av enkäterna skedde 16-17/9 till hyresgästerna av all personal. Därefter följde digitala utskick.			
Aktiviteter för hyresgäster	 Avslutad - 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 har hållit öppet 3 dagar i veckan för hyresgästerna - Trygghetsmässa 23 april - Trygghetsaktivitet 21 maj - Trygghetsvandring 22 oktober - Flertalet boendemöten genomfördes under både vår och höst både utomhus och i samlingslokaler			

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Kommunikation	 Avslutad Bolaget hemsida har bearbetats under året. Både tillgänglighetsanpassning och snabbare uppladdning har genomförts. Mina sidor och Boendeappen har nu samma utseende och funktioner. Inloggning med Bank-ID gör det säkrare för hyresgästerna.

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 2025 effektiviserat organisationen, både genom effektivare arbetssätt och genom fokus på kostnadsmedvetenheten hos samtliga anställda. Ekonomiavdelningen har senaste åren arbetat med att effektivisera arbetet samt processer och har under året dragit ned antal anställda med en person.

Bolaget har också arbetat med att öka intäkterna, genom att ha fokus på outhyrda lokaler. Under året invigdes Gårdstens Kampsportcenter som startat tack vare samarbetet med Idrotts- och Föreningsförvaltningen, Gårdstensbostäder samt de föreningar som ingår i den så kallade Alliansen. Under årets invigdes även ännu en ny mötesplats i Gårdsten - Kulturrummet Gårdsten. Mötesplatsen har öppnat i samverkan mellan kulturförvaltningen Göteborgs Stad och Gårdstensbostäder.

Bolaget fokuserar på att följa 11-årsplanen vad gäller ekonomiska satsningar på underhållet.

Bolagets belåningsgrad ligger på en låg belåningsgrad och hyresintäkterna har ökat för både bostäder och lokaler.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Operativt kassaflöde	30 663	27 706	36 213	30 000
Belåningsgrad	16 %	17,2 %	16,3 %	16,7 %
Justerad soliditet	67,9 %	67,6 %	68,1 %	68,2 %
Antal tillsvidareanställda	30	31	33	32

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Ökad upplåning	 Avslutad Under året färdigställdes tre nya växthus på Akaciagården 18, Lönngården 25 samt Askgården 17. Målet är nu uppnått med totalt sju nya växthus på Västra, som byggts dom senaste tre åren.
Projektuppföljning	 Avslutad Projektuppföljning har skett löpande under året.

Öka våra intäkter	 Avslutad Arbete med att öka uthyrningen av vakanta lokaler har skett under året. I början av året har Kulturrummet i Gårdstens centrum hyrts ut samt Kampsportcentret på Salviagatan 54.
Besparingar	 Avslutad En lista är framtaget på energibesparingar för våra fastigheter och prioritering av åtgärder är gjord. Energibesparande projekt är planerade för 2026 så som utbyte Ducar för bättre styrning av värme samt vattenoptimering i form av installation av Perlatorer. Torgaktiviteter har under året utförts i egen regi. Årsredovisning - en förenklad publikation.
Nyckeltal	 Avslutad Satta mål för nyckeltal har uppnåtts och bolaget har goda finanser.
Effektivisering	 Avslutad Bolaget ser över avtal och ställer krav vid upphandlingar för att anpassa/minska våra kostnader. Fortsatt arbete med att digitalisera administrativa uppgifter där det är möjligt och utföra arbetsuppgifter effektivare. Ekonomiavdelningen har senaste åren arbetat med effektivisering av arbetsuppgifter/arbetsprocesser och har nu minskat ned avdelningen med en anställd.
Medarbetarskap	 Avslutad Mål är satta för samtliga avdelningar och medarbetare. Utvecklingssamtal genomförda under perioden. Föreningen GÖRAN har genomfört ett konstlotteri och även hållit i fler aktiviteter under året. Medarbetarkonferens har hållits under hösten med fokus på teamarbete, medarbetarskap, underhållsstrategi samt boendemobilisering. Under året har även en teamaktivitet för bolagets samtliga anställda genomförts, vilken avslutades med julfest. Medarbetarundersökning har gjorts vilket resulterade i HME-resultat om 85 för 2025, att jämföra med 79 för år 2024.