Gårdstensbostäder AB

Styrelsehandling nr 9
Utfärdat 2026-09-30
Diarienummer GB2026-00008

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

Fastställande av Verksamhetsuppföljning tertial 2 2026

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar att:
fastställa Verksamhetsuppföljning tertial 2 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

Aktiviteterna 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 augusti 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 2 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 2 2026

Datum 2026-09-30

Underskrift	Namnförtydligande
	Ulf Merlander
……..	VD

Gårdstens bostäder

Verksamhetsuppföljning 2026 Tertial 2

Gårdstensbostäder AB

Nötkärnan Gårdsten Vårdcentral & BVC öppnade som planerat den 1 september i nyrenoverade lokaler på Muskotgatan 10.

Innehållsförteckning

Inledning 3

Uppföljning Verksamhetsplan 4

Nyproduktion 4

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. 4

Underhåll & renovering 5

Centrala mål: Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart..... 5

Utvecklingsområden 7

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. 7

Miljö & klimat 9

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. 9

Förvaltning & hyresgäster..... 10

Centrala mål: Vi ska ha en effektiv förvaltning som genom ständiga förbättringar och affärsutveckling stärker våra områden och bidrar till nöjda hyresgäster..... 10

Ekonomi..... 12

Centrala mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. 12

Inledning

Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

Under perioden har flera betydelsefulla satsningar och aktiviteter genomförts som bidragit till att stärka Gårdsten som stadsdel och mötesplats.

Den 22 augusti invigdes en nybyggd basketplan i Gårdstensdalen. Invigningen uppmärksammades genom en 3 mot 3-turnering arrangerad av föreningen Gårdsten Eagles. Basketplanen har möjliggjorts genom ett samarbete mellan Stadsmiljöförvaltningen, Idrotts- och föreningsförvaltningen, Göteborg Energi och Gårdstensbostäder. Satsningen skapar nya möjligheter för spontanidrott, gemenskap och en aktiv fritid för boende i området.

Den 1 september öppnade Nötkärnan Gårdsten Vårdcentral & BVC. Etableringen innebär att gårdstensborna återigen har tillgång till en vårdcentral i närområdet efter cirka 1,5 års väntan. Den 5 september arrangeras ett öppet hus där samtliga boende i Gårdsten välkomnas att besöka verksamheten och ta del av information om vårdutbudet. Öppnandet är ett viktigt tillskott till områdets service och tillgänglighet.

Under våren och sommaren har även flera uppskattade aktiviteter genomförts för att stärka gemenskapen i området. I maj arrangerades en loppis på Salviatorget som samlade boende och besökare. I juni genomfördes den årliga Gårdstensdagen i Gårdstensdalen med ett brett program innehållande aktiviteter för alla åldrar, trolleri, utställare och annan underhållning. Evenemanget bidrog till ökad trivsel, möten mellan boende och en levande stadsdel.

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 i full gång för att konvertera Gårdstensbostäders gamla kontor på Kastanjgården 3 till 7 nya lägenheter. Entreprenören MVB Väst AB är i full gång med arbetet.

Arbetet på Kaneltorget är i full gång. Ny markläggning och renovering av fasad.

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

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Upprustning Kaneltorget	Pågående Upphandlat och arbetet har påbörjats med markarbete. Beräknas bli klart 31/10. Fastadarbete upphandlat, klart i slutet av 2026.

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

Kommentar

Arbetet enligt årets underhållsplan fortsätter med flera pågående projekt, bland annat stambyten, utbyte av VVC-loopar, relining och modernisering av styr- och reglersystem. Flera åtgärder har färdigställts, däribland hissunderhåll, gallergrindar, fasadtvätt, takåtgärder och rivning av garagelängor. Arbetet pågår även för renovering av 50 badrum under 2026.

Renoveringen av Gårdsten Centrum fortsätter enligt treårsplanen med pågående arbeten inom undertak, belysning och cafémiljö. Underhållsplanen fram till 2036 revideras löpande med fokus på varsam och långsiktig förvaltning.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Inre underhåll enligt 1 årsplan	Pågående • Renovering av 50 badrum (hela Gårdsten).planeras under 2026 • Utbyte av vattenstammar höghus västra - Pågår • Utbyte av VVC-loop - Pågår • Relining Askgården 17- Start september • Hissunderhåll Akaciagården 18 - Klart • Styr och regler, byte av DUCar, på Peppargatan och Salviagatan - Pågår • Montera Gallergrindar i källaren på Muskotgatan 39-67 - Klar • Injustering värme Kanelgatan, 2 gårdar - Pausad • Vattenoptimering - inväntar prisuppgift från entrebrenör - Ej påbörjad • Montering av perlatorer - Ej påbörjad
Yttre underhåll enligt 1 årsplan	Pågående • Långsida lamellhus målning/slamning på Peppargatan Lönngården 26-29, Lönngården 30-32, Oxelgården 38-40. Vi påbörjar arbetet med lamellhus målning/slamning på Kanelgatan - Pågår • Gavlar lamellhus Steniskivor 7 hus på Kanelgatan - Pågår • Fasadtvätt på Muskotgatan - Klart • Utbyte av L-stöd på Peppargatan - Start september • Målning och åtgärder på taken på Muskotgatan 9-21 och 23-37 - Klart. Även beställt 39-53.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
	• Ommålning takfot och balkongpartier på Muskotgatan - Klart • Rivning av garagelängor på Timjansgatan - Klart
Underhållsplan för inre och yttre underhåll 2036	Pågående Underhållsplanen justeras årligen enligt hel och ren konceptet där inriktningen är varsam renovering över en längre period.
Renovering Gårdsten centrum	Pågående En 3 årsplan är framtagen för inomhusrenovering i gamla delen av centrum. Renovering av undertak och belysning pågår, klart prel v.47. Renovering av café klart v.38.

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

Arbetet med social hållbarhet har fortsatt med fokus på sysselsättning, trygghet och samverkan. Under året har 94 personer fått sommarjobb, tre personer anställts genom social hänsyn och ytterligare två personer gått vidare till arbete. Arbetet med att minska störningar sker genom förebyggande dialog och uppföljning. Bolaget har även 6 nya extraarbetare.

Marknadsföringen av Gårdsten Centrum har stärkts genom filmkampanjer i sociala medier och samverkan med centrumets företagare. Samarbetet med föreningslivet fortsätter genom stöd till flera lokala föreningar men också GAIS och GKSS, samtidigt som mentorsprogram i samarbete med Nextar och Gårdstensskolan bidrar till att stärka skolresultaten.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Skapa arbetstillfällen	Pågående *Perioden april-augusti* **Sommarjobb totalt: 94 pers** • Ferieungdomar: 71 • Ledare: 10 • GKSS: 7 • Nextar: 6 **Social hänsyn: 3 pers** **Övriga ut i arbete: 2 pers** (Ventilationskontroll) **Nya extrajobbare från april:** • 3 pers på F-avtal • 3 pers på I-avtal *Perioden jan-mars:* 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 Tre möten med företagarna i Gårdsten Centrum genomförda. En allmän film om Gårdsten Centrum som handelsplats och "värt en omväg" har publicerats i sociala medier under januari-februari. 12 filmer har spelats in där varje handlare står i

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
	centrum. Publicerats under våren i sociala medier FB och Instagram. Företagarna bjöds in till filmvisning.
Stärka vårt samarbete med andra aktörer	Pågående Inom ramen för Gårdstenslyftet och det s.k. Områdeslyftet har ny basketplan byggts i Dalen i bred samverkan mellan Stadsmiljöförvaltninten, Idrotts- och föreningsförvaltningen, Göteborg Energi och Gårdstensbostäder.
Samverka med föreningslivet	Pågående Fortsätta stärka föreningar: • GAIS • Gårdsten Eagles • Gårdsten Kampsports Allians • Gårdsten FC • GKSS/Göteborgs Hamn och Svenska Livräddningssällskapets sim-och seglarskola
Förbättra skolresultaten	Pågående Samverka i mentorsprogram för elever i skolan, i samarbete med Nextar och Gårdstensskolan.

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.

Indikatorer	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	Aktivitetens status och kommentar
Fler solceller	Pågående Renovera tak och montera solceller på övre Kanelgatan och Peppargatan - arbete pågår
Främja ekologisk mångfald genom grönare miljöer	Pågående • Ny gräsyta med buskar, träd och blommor vid ett gångstråk • Byggt 30 nya odlingslådor på Saffransgatan samt gjort en mindre ängsmark • Tagit fram en ny trädplan

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

Arbetet med boendedialog, aktiviteter och trygghet fortsätter enligt plan. Kundundersökningar genomförs under hösten, flera uppskattade aktiviteter har arrangerats för hyresgästerna och trygghetsskapande insatser har genomförts i området. Kommunikationsarbetet sker löpande genom olika kanaler. Under perioden har även Nötkärnan Gårdsten Vårdcentral & BVC öppnat i nya lokaler, samtidigt som arbetet med ett nytt gym på Kaneltorget pågår.

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

Indikatorer	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 En miljöundersökning inom Hållbarhet har genomförts av AktivBo 17/8-9/9.49,8% valde att svara. Undersökningen har enbart gått ut digitalt. En ny ordinarie kundundersökning startar med utdelning av enkäter den 15-16/9. Undersökningen stänger 6 november.
Aktiviteter för hyresgäster	Pågående Gårdstensdagen den 13 juni - Klart Loppmarknad den 9/5 - Klart. Balder, Dynamo Fastigheter och Brf Utsikten inbjöds till årets loppis. 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 Samverkan med Socialförvaltningen och

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
	Stadsmissionen och arrangerar föräldraforum, ca 6 gånger per år med olika teman. Fokus senast var valstärkande arbete. Hälsostugans gym har varit öppet varje måndag och onsdag samt torsdagar där Hälsoteket hållit öppet. Uppehåll under sommaren och har startar igen.
Trygghetsskapande aktiviteter	Pågående En Trygghetsmässa i april genomfördes i Kultrurrummet i Gårdsten Centrum och onsdag den 22/4. Utomhusaktiviteter med Trygghetsgruppn i området.
Kommunikation	Pågående Har utkommit med 7 nummer under perioden. Nya inlägg läggs upp på hemsidan, sociala medier och boendeappen kontinueriligt. Även nyheter och pressmeddelanden i pressrummet görs kontinuerligt.
Nytt gym Kaneltorget	Pågående Upphandlat och rivning pågår. Inväntar startbesked.
Ny Vårdcentral	Pågående Nötkärnan Gårdsten Vårdcentral & Bvc öppnade som planerat den 1 september efter 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 augusti-bokslutet och Prognos 3 kan vi konstatera att bolagets ekonomiska situation ser bra ut och att målvärden för 2026 är under kontroll.

Utfallet 2026 nedan avser bokslutet 2026-08-31.

Indikatorer	Utfall 2024	Utfall 2025	Utfall 2026	Målvärde 2026
Operativt kassaflöde	27 706	36 213	19 373	500
Belåningsgrad	17,2 %	16,3 %	15,8 %	17,7 %
Justerad soliditet	67,6 %	68,1 %	68,6 %	68 %
Antal tillsvidareanställda	31	33	30	33

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Ökad upplåning	Pågående 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 ekonomiska bortfallet vid in- och utflytt av lägenheter.
Nyckeltal	Pågående • 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	Pågående • Minska onödigt administrativt arbete. • Öka kostnadsmedvetenheten bland alla anställda. • Alla medarbetare ska själva ta ansvar för att effektivisera sina arbetsuppgifter.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
	• Öka effektiviteten genom att tillsammans med medarbetarna hitta en balans mellan arbetsbelastning och återhämtning.
Medarbetarskap	Pågående • 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.