

Verksamhetsplan 2019



Bostäder 55+ med garage på Saffransgatan.

Verksamhetsplan 2019 – VD har ordet.....	3
Verksamhetsplan 2019 – en sammanfattning.....	4
Bolagsspecifikt brev 2019.....	5
Mål- och inriktningsdokument 2019.....	7
Strategi, vision, affärsidé och uppdrag.....	10
Gårdstensbostäder mätbara mål 2019.....	12
Bostäder och Verksamheter – Minska segregation.....	13
Gårdsten Vision 2025.....	13
Nybyggnationer och lokaler.....	13
Lokaluthyrning.....	16
Lägenheterna.....	16
Idéum i Gårdsten.....	17
Sociala dimensionen – Minska segregation.....	18
Sysstämning och aktiviteter.....	18
Hälsostugan i Gårdsten.....	21
Samarbeten.....	21
Utbildning.....	22
Renovera varsamt.....	23
Hållbara lösningar.....	23
Hel & Ren.....	23
Underhåll.....	23
Energi.....	24
Solhus 3 & 4.....	24
Solhus 5.....	24
Odlingsmöjligheter i Gårdsten.....	24
Grön vindkraftsel.....	24
Individuell mätning.....	24
Elbilspool.....	25
Nöjd Kund.....	26
Ta kunden på allvar.....	26
Hjälp när det behövs.....	27
Trygghet.....	27
Rent & snyggt.....	28
Produktindex.....	29
Boendeinflytande.....	31
Attraktiv arbetsgivare.....	33
Medarbetarundersökning.....	33
Ständig kompetensutveckling.....	33
Friskvård.....	35
Likabehandlingsplan.....	36
Ekonomi.....	37
Låga driftskostnader.....	37
Fullt uthyrt.....	37
Investeringsprojekt 2019.....	39
God soliditet.....	39
Trygghet = god investering.....	40
Budget 2019.....	41
SWOT - Styrkor, svagheter, utmaningar och möjligheter.....	42
Omvärldsbevakning – Statistik om Gårdstensborna.....	45
AFFÄRSPLAN 2019 - Framtidenkoncernen.....	53
Mål och uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2019.....	62
Källhänvisning:.....	63

Verksamhetsplan 2019 – VD har ordet

Gårdstensbostäder är ett utvecklingsbolag och ett av stadens kända varumärken, både nationellt och internationellt, och vi är det goda exemplet för förnyelse av ett miljonprogramsområde. Huvudstrategin har från början varit helhetssyn, samverkan och mobilisering och har många gånger kallats för "Gårdstensmodellen". Strategin har också varit bolagets närvaro i området och boende i styrelsen som framgångsfaktorer.

I Gårdstensbostäders styrelses Mål- och inriktningsdokument till bolaget, pekar de framför allt på att Gårdsten är det goda exemplet på förnyelsearbete. Vi ska fortsätta arbeta för blandade boendeformer och vårt systematiska arbete med trygghet, trivsel och sociala åtgärder. Vi ska vara en god förebild för andra områden i staden och dela med oss av våra kunskaper.

Bolaget arbetar med kunden i fokus där verksamhetsplanerna från de kundansvariga huscheferna tillsammans med trygghetsgruppen kommer spegla det viktiga arbetet för att höja serviceindex i kundundersökningen.

Gårdstens Vision 2025, som numera består av 1500 nya bostäder, blir allt mer verklighet i planer, skisser och dialoger med de boende. 210 nya bostäder av dessa är redan byggda på Kryddhyllan och hyresgäster och ägare har flyttat in i bostäderna. Centrumutvecklingen i Gårdstens Centrum går nu vidare där bolaget planerar både för ägda nya lokaler samt för nybyggt kontor i centrum. Målet är att sträva mot att Gårdsten blir en blandstad med blandade boendeformer.

Byggstarten för p-garage med bostäder på Saffransgatan går vidare i Framtidens Byggutvecklings regi och detaljplanen för Generationsboendet vid Kaneltorget kommer allt närmre.

Mycket av arbetet i stadsdelen sker i samverkan. Det är oerhört viktigt att fortsätta arbeta med samarbetspartners på olika nivåer inom både jobbförmedling och aktiviteter för unga och gamla. Även samarbetet med Göteborg Energi och Chalmers är en viktig del i den fortsatta utvecklingen av Solhus 5 med fler solceller som nu planeras i norra Gårdsten.

Trygghetsåtgärder i samverkan kommer fortsatt vara primärt för bolaget. Det är tack vare samverkan och Trygghetsgruppens service 365 dagar om året som är en framgångsfaktor. Det blir både nya trygghetsvandringar och trygghetsmässor under 2019 likt 2018. Men även Gårdstensbyråns verksamhet med jobb för både unga och äldre vuxna är fortsatt viktigt för ett tryggt Gårdsten. I alla upphandlingar vi gör jobbar vi med social upphandling vilket skapat många arbetstillfällen genom bolaget.

Hälsostugans verksamhet är en viktig del i Gårdstensbyråns verksamhet som nu etablerat sig i nyrenoverat gym och även detta är ett samarbete med bland annat Angered's Närsjukhus, Angered Arena och Göteborgsvarvet.

Gårdsten i december 2018



Michael Pirosanto, VD, Gårdstensbostäder

Verksamhetsplan 2019 – en sammanfattning

Gårdstensbostäder har sedan starten 1997 arbetat utifrån de tre dimensionerna – ekologisk, social och ekonomisk där stor tyngdpunkt har legat på den sociala dimensionen, vilket framgår även i 2018 års verksamhet.

Förutom den fysiska förändringen innebär uppdraget ett omfattande och systematiskt arbete för att förbättra stadsdelen ur ett hållbarhetsperspektiv. Det dagliga arbetet bedrivs i störst utsträckning tillsammans med de boende.

Bolaget bedriver ett arbete där de boende inspireras och inspirerar till nya idéer som utvecklar den sociala dimensionen i dialogträffar. Resultatet visar sig bland annat i att skapa jobb, hälsa, träning och alla aktiviteter för barn och unga som drivs i samarbeten och inte minst vara en pådrivare vad gäller välfärdsfrågorna.

I verksamhetsplanen 2019 har vi fokus på den hållbara utvecklingen och att fortsatt stärka den. Det handlar om att minska segregationen med hjälp av Gårdstens vision 2025 men även fortsatt fokus på människorna i Gårdsten.

Under 2019 startar bland annat nybyggnationer inom ramen för vision 2025; norra Gårdsten med det egna garaget och tillhörande bostäder men också Sernekes byggnation vid Gårdstens Centrum och Botrygg i norra Gårdsten.

De prioriterade mål utifrån bolagsspecifika brevet, styrelsens mål- och inriktningsdokument samt Framtidens Affärsplan 2019.

Kundundersökningen som AktivBo genomför, gjordes för femte gången under september-november 2018 och redovisas vid delårsbokslut, våren 2019. I planen redovisas de övergripande resultaten för 2018.

Bolagsspecifikt brev 2019

2018-10-01

Affärsplan 2019

Så här styr vi med de bolagsspecifika breven

Varje bolag får ett bolagsspecifikt brev där det i år framgår vilka två huvuduppgifter som respektive bolag förväntas leverera extra på enligt affärsplanen för att vi tillsammans ska nå koncernens mål. Om det är något krav som ni bedömer inte kan nå återkopplas detta skriftligen till oss med motivation senast två veckor före det att er verksamhetsplan lämnas in till oss den 31 oktober 2018 (*framflyttat till december*). Detta skapar då ett utrymme tidsmässigt för diskussion kring de mål ni eventuellt inte anser er kunna nå. Vi återkommer då med tid för uppföljningsmöte i november.

Koncerngemensamma riktlinjer för renovering och underhåll

Vid renovering och ombyggnad är det viktigt att **gå varsamt fram och bygga om ekonomiskt och effektivt** så att våra hyresgäster kan bo kvar efter renovering. I flera av våra områden där renoveringsbehov finns är det också stor arbetslöshet. Vid upprustningsinsatser ska Göteborgs Stads modell för **social hänsyn** därför användas som ett medel att skapa sysselsättning och arbete åt invånarna i bostadsområden som ska upprustas.

De boende ska kunna påverka sin boendestandard och sina boendekostnader. Det är viktigt att slå vakt om de lägenheter som har **låga hyror samt att ha rätt hyra på rätt plats**.

Byggkonjunkturen gör nu att takten i ombyggnaden behöver minska eftersom vi i första hand måste prioritera nyproduktionen. Det innebär en tydligare prioritering av de projekt som kan bli aktuella de kommande åren. Det ska **tas fram gemensamma riktlinjer** för hur man **renoverar** i koncernen baserad på de bästa exemplen. Gårdstensbostäder uppdras att tillsammans med Bostadsbolaget, Poseidon och Familjebostäder ta fram koncerngemensamma riktlinjer för renovering och underhåll till den 31 maj 2019.

Utöver de mål, mätetal och strategier som anges i affärsplanen för 2019 kommer vi även att följa utvecklingen på andra nyckeltal. Affärsplanen är förändringsinriktad och följer styrelsens mål- och inriktningsdokument.

Ekonomiska mål

Koncernens mål är att färdigställa 14 000 bostäder under en 10-årsperiod. Detta är en stor finansiell utmaning som både ställer krav på långsiktighet och affärsmässighet. För att koncernen ska klara detta krävs fortsatt stora förändringar. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och bibehålla god soliditet. **Ekonomiskt utrymme** måste skapas genom att frigöra resurser, **banta renoveringsplaner** och **förenkla den egna organisationen**. Styrning och ledning måste kontinuerligt utvecklas för att säkerställa en effektiv organisation. Områden måste vidare identifieras för samordning av koncerngemensamma processer.

För att ha en strategiskt god finansiell position över tid är det av stor vikt att koncernen positionerar sig och skapar flexibilitet att allokera resurser till de aktiviteter där det behövs.

Det kan dock konstateras att färdigställda nyproduktionsvolymerna fördröjs bl.a. med anledning av överklaganden, utdragna planprocesser m.m. Detta innebär att kassaflödesbehovet för nyproduktion kortsiktigt är lägre än tidigare antaganden. Samtidigt är ett behov av stora investeringar i strategiska underhållsprojekt identifierat.

För 2019 ställs ett **kassaflödesmål** för Gårdstensbostäder uppgående till **17 mnkr**. Målet ställs på kassaflöde efter underhåll & investering samt efter övriga investeringar. Till skillnad från 2018 så sätts inget centralt mål vad gäller underhåll & investeringar.

Ett bättre kassaflöde i bokslutet för 2018 utöver mål får dessutom tillgodoräknas i målet för 2019.

Martin Blixt
tf VD Förvaltnings AB Framtiden

Mål- och inriktningsdokument 2019

Gårdstensbostäders mål- och inriktningsdokument bygger på Förvaltnings AB Framtidens övergripande mål- och inriktningsdokument för 2019, vilket i sin tur bygger på Göteborgs Stads budget 2018 som innehåller övergripande inriktningar och prioriterade mål för Staden. Styrelsen har också tagit hänsyn till Framtidens affärsplan för 2018 samt bolagsspecifikt brev. Styrelsen har valt att ta med de mål som är särskilt viktiga att arbeta med.

Styrelsen ger i uppdrag till Gårdstensbostäder att ta fram förslag på strategier och aktiviteter i verksamhetsplanen för 2019 som stöder styrelsens mål- och inriktningsdokument.

Minska segregation

Gårdstensbostäder ska vara en långsiktig aktiv part i utvecklingen av området Gårdsten, och det positiva arbetet som hitintills har gjorts för att locka nya aktörer till Gårdsten ska fortsätta.

Under det senaste året har antalet nyanlända ökat kraftigt i vår stad och bristen på bostäder har lett till en ytterligare ökad trångboddhet så också i Gårdsten. Det är viktigt att området Gårdsten **fortsätter att utvecklas genom olika boendeformer** för att möta olika behov. Många unga söker sin första bostad och detta blir extra svårt när bristen på hyreslägenheter är stor. Personer med låga inkomster har extra svårt att få en bostad till rimlig hyra. Vi ska fortsätta vårt arbete med att **erbjuda bostäder till en rimlig hyra**. Vi ska tillsammans med andra aktörer fortsätta att ta fram nya metoder och tänka innovativt för att kunna erbjuda olika alternativa boendeformer som t. ex. kooperativ hyresrätt, bygg-gemenskaper, seniorbostäder, generationsboende och trygghetsbostäder för äldre.

Vi ska fortsätta att arbeta med aktörer som vill vara med och utveckla Gårdsten med olika boendeformer. Vi ska samtidigt aktivt **bidra till den koncernövergripande organiseringen** för strategisk samordning, styrning och ledning.

Vårt **systematiska arbete med trygghet, trivsel och sociala åtgärder** ska fortsätta att utvecklas för att öka måluppfyllelsen. Trygghetsgruppen, Gårdstensbyrån, Hälsoprojektet samt det arbete som vi bland annat gör tillsammans med föreningar är viktiga beståndsdelar i vårt arbetssätt. Aktiviteter för barn, ungdomar och äldre är viktiga för att utveckla området socialt. Vi ska **fortsätta vara en god förebild** för andra områden i staden och dela med oss av våra kunskaper. Arbetet med att motverka de oriktiga hyreskontrakten ska fortsätta.

För att vi ska bli framgångsrika krävs ett nära samarbete med stadsdelsförvaltning, skola, föreningslivet, näringsliv och akademi.

Renovera varsamt

Vid renovering och ombyggnad ska vi fortsätta att **gå varsamt fram**. Det är viktigt att våra hyresgäster kan **bo kvar efter ombyggnad**. De boendes påverkan på sina boendekostnader ska stärkas. Det är viktigt att slå vakt om de lägenheter som har låga hyror. I takt med att elbilar ökar ska vi erbjuda våra hyresgäster ett **utökat antal laddstolpar** i området. Vi ska fortsätta att arbeta med **solenergiproduktion** där det är lämpligt.

Vi ska fortsätta att arbeta aktivt med **fokus på lägre hyror i samspel med bra kvalitet**, bättre sammanhållande och tryggare bostadsområden med ökad integration samt **ligga i framkant** när det gäller nya **innovativa lösningar inom miljö och social utveckling**.

Nöjd kund

Vi ska fortsätta att arbeta med våra kundbetyg. Vi ska **fokusera på att höja betygen ”ta kunden på allvar” och ”hjälp när det behövs”**. Dessa bör öka med minst två enheter vardera. Vi ska också fortsätta att arbeta med vårt **boinflytande betyg** som bör öka med minst en enhet.

Attraktiv arbetsgivare

Våra medarbetare är viktiga för att vi ska nå våra mål. Vårt mål ska vara att **öka Hållbart medarbetarindex** med minst 2 enheter genom ett särskilt fokus på främjande internt klimat. Vi bör också arbeta kontinuerligt med att komma tillrätta med känslan av hög arbetsbelastning och arbetsmängd.

Ekonomi

Vi har fått ett uppdrag av moderbolaget att vi tillsammans med övriga bolag i koncernen ska arbeta för att förenkla organisationen. Arbetet med koncerngemensam organisation för HR, IT och upphandling pågår. Vårt **kassaflöde** före nyproduktion ska uppgå till **lägst 17 MSEK** (beräknad på en normaliserad värmekostnad, återläggning av koncernarvode samt justering av finansnetto).

Följande prioriterade mål ska vi fokusera på:

- **Göteborg ska vara en jämlik stad.**

Skillnader i livsvillkor och hälsa ska minska. Jämlikhetsarbetet ska utgå ifrån de fem fokusområdena i programmet Jämlikt Göteborg. Processägare: Social resursnämnd

- **De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter.**

Arbetet ska fokusera såväl på staden som arbetsplats som på mötet med invånarna. Göteborgs Stad ska sträva efter att alla som vistas i staden ska få sina mänskliga rättigheter tillgodosedda. Processägare: Kommunstyrelsen

- **Äldres livsvillkor ska förbättras.**

Livsvillkoren förbättras genom att äldres självbestämmande stärks och att hälsoskillnader utjämnas. Processägare: SDN Örgryte-Härlanda och SDN Askim-Frölunda-Högsbo

- **Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.**

2020 ska utsläppen av koldioxid ekvivalenter i Göteborg från icke-handlande sektorn ha minskat med minst 40 procent jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen av växthusgaser vara maximalt 3,5 koldioxidekvivalenter per invånare. Processägare: Miljö- och klimatnämnden

- **Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.**

Det ökande bostadsbyggandet ska bättre styras mot de behov som finns. Fler små hyresrätter ska byggas och hyresnivåerna anpassas även för personer med låga inkomster. Det långsiktiga målet är att ha en bostadsmarknad i balans där det finns rörlighet och möjlighet att flytta. Processägare: Fastighetsnämnden

- **Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.**

Särskilda insatser ska riktas mot unga, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning som är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa. Processägare: Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning

- **Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt.**

Göteborgs Stad ska stärka innovationsklimatet tillsammans med näringsliv, akademi och andra aktörer i syfte att utveckla hållbara och samhällsförbättrande innovationer. Göteborg ska ha ett starkt företagsklimat med ökande sysselsättning och låg arbetslöshet. Processägare: Business Region Göteborg AB

Strategi, vision, affärsidé och uppdrag

Gårdstensbostäder verksamhetsplan 2019 bygger på de styrdokument staden och moderbolaget formulerat samt det mål- och inriktningsdokument styrelsen beslutat om för bolaget.

- Framtiden-koncernens Affärsplan 2019 med bilagor (sidan 53-61)
- Mål- och inriktningsdokument för Gårdstensbostäder 2019 (sid 7-9)
- Bolagsspecifikt brev (sid 5-6)

Övergripande för bolaget är moderbolagets vision och bolagets hållbarhetsidé.

Koncernens vision och gällande för dotterbolagen, enligt koncernstyrelsens beslut

”Vi bygger det hållbara samhället för framtiden”

Gårdstens Hållbarhetsidé:

”Gårdsten är en bra plats att leva och bo i och som är vårt hem. Vi bryr oss om varandra. Vi engagerar oss. Gårdsten är den del av Göteborg, som vi är stolta över. I Gårdsten fortsätter vi att utveckla den sunda, trygga och hållbara livsmiljön med väl fungerande välfärd. Här tror traktens barn och ungdom på framtiden.”

Beslutat av bolagets styrelse, juni 2015

Gårdstensbostäders fokusområden för 2019

Utöver Mål- och inriktningsdokument har bolaget extra fokus på följande:

- Stärka varumärket Gårdsten
- Gårdsten Vision 2025
 - Centrumutveckling
 - Generationsboendet
 - P-garage med bostäder
- Trygghet
- Kundservice

Affärsidé för Gårdstensbostäder AB

”Att erbjuda attraktiva bostäder med omtanke om människor, som själva tar en aktiv del i sin livsmiljö och tillsammans med Gårdstensbostäder skapar och stärker sin välfärd och framtid.”

Genom ett metodiskt mobiliserings- och dialogarbete inspireras de boende till delaktighet, omtanke för området och varandra. Bolaget anser att hyresgästerna är boendeexperterna. De som bor i området är också de som bäst känner till det och vet vad som behövs. Ett tydligt exempel är att de boende sitter i bolagets styrelse. Fastighetsägarrollen förenas med ett socialt engagemang. Bolaget förvaltar inte bara bostäder utan arbetar med människor

och är på så vis samhällsbyggare, ofta på ett okonventionellt sätt. Miljöhänsyn är en ledstjärna liksom en bolagsstabil ekonomisk utveckling.

Ett samhällsbygge som Gårdsten är aldrig avslutat och en lyckad förändring får inte stanna av. Därför eftersträvar bolaget att stå i ständig utveckling.

Vårt uppdrag har sitt ursprung i våra styrande dokument.

Gårdstensbostäder mätbara mål 2019

	Mål 2019	2018	2017
Serviceindex	82,0 %	81,0 %	78,5 %
Ta kunden på allvar	88,2 %	86,2 %	83,7 %
Hjälp när det behövs	85,0 %	83,0 %	80,5 %
Trygghet	XX %	79,1 %	76,2 %
Rent & Snyggt	XX %	76,4 %	74,7 %
Produktindex	XX %	76,4 %	75,6 %
Boinflytande	79,8%	78,8 %	74,6 %
Miljömål		Prognos	
Fjärrvärme	166 kWh/kvm	167 kWh/kvm	168 kWh/kvm
Total mängd EI	36 kWh/kvm	37 kWh/kvm	41 kWh/kvm
Vatten	1,9 m3/kvm	1,9 m3/kvm	1,8 m3/kvm
Hyresgäster	Fullt uthyrt		0 vakanser
Uthyrning			
Välfärd			
Antal jobb	150	227 (aug)	228 jobb
Antal jobb i upphandlingar		5 jobb social upphandling	0 social upphandling
Medarbetare			
Hållbart	77	77	75
Medarbetarindex			
Sjukfrånvaron, korttid	3,6 %	3,71 %, (aug)	3,6 %
Frisknärvaro	12 medarb	14 medarb	14 medarb
Antal tillsv. Anst. Max 4 sjukdgr, senaste 12 mån	38 %	(aug) 45 %	45 %
Ekonomi			
Fastighetsresultat	81,0 mnkr	79,5 mnkr (P3)	75,8 mnkr
Kassaflyt	18,1 mnkr	13,7 mnkr (P3)	-

Bostäder och Verksamheter – Minska segregation

Gårdsten Vision 2025

Gårdstensbostäder arbetar okonventionellt och med ständigt fokus på utvecklingsfrågor. Det är viktigt att det blir blandade boendeformer i Gårdsten med fler villor och bostadsrätter enligt antagen vision 2025.

Under 2015 togs en ny vision fram i samarbete med Fastighetskontoret och arkitektkontoret QPG, kallad Gårdsten Vision 2025. Den bygger på den ursprungliga arkitektoniska översiktsplanen från 2002 som gjordes av arkitekt Gunilla Svensson. Målet i vision 2025 är att bygga 1500 nya bostäder i Gårdsten på 10 år (fram till 2025). Förslaget är att bygga ut och förtäta i området. Fram till 2018 har 210 av dessa bostäder färdigställts och inflyttning har skett.

Nybyggnationer och lokaler

Centrumutveckling

Ett 50-tal företag har sin verksamhet i Gårdsten. Och dessa blir fler när Sernekes företagsetablering i södra Gårdsten fortsätter byggas ut. Visionen kring Gårdstens Centrum är kopplad till den övergripande vision 2025 och är viktig att ta hänsyn till vid byggnationer kring centrum. Koncentrationen med handel till detta område är viktigt för hela Gårdsten samt att inte bygga barriärer kring centrat. Viktigt är också att trafiklösningar blir så bra som möjligt. Att besöka Gårdstens Centrum ska "vara värt en omväg".

Sernekes plan är antagen och har börjat sättas i verket. Totalt är det ca 300 bostäder, fler parkeringsplatser samt fler lokaler i byggnaderna vid centrum. Bl a ska Serneke bygga Gårdstens högsta hus "Utsikten" vid centrum. Gårdstensbostäder ska äga och förvalta samtliga lokalytor. VIP-säljstart hölls den 29 september och officiell säljstart kommer ske den 17 november 2018.

Gårdstensbostäder arbetar nu vidare med planen för restaurangbyggnad och kontor mellan centrum och nya busshållplatsen. Ett konstverk har beslutats att byggas på nya torget som har vattentema. Arbetet tillsammans med Serneke och Kretslopp och vatten kommer starta upp under 2019.

Serviceutveckling

Kommunikationer och tillgången på offentlig service med bl a vård, skola och barnomsorg är avgörande frågor när man väljer boende. I takt med Gårdsten Vision 2025 är det viktigt att fortsätta påverka Västtrafik och Trafikkontor för att vara med och utöka och utveckla servicen med kommunikationer. Under hösten 2018 påbörjades arbetet med trafikomläggning vid Gårdsten centrum.

I mars 2018 öppnade Gårdstens Vårdcentral på Muskotgatan 10, men området behöver fortsatt utvecklas i nivå med snittet för Göteborg vad gäller offentlig

service. Inom ramen för Vision 2025 kommer det också finnas förutsättningar för ett apotek vid Gårdstens Centrum.

Visionen för centrumutvecklingen:

Gårdsten Centrum ska bli en plats med familjär och livfull saluhallskänsla. En prisvärd vardagsknutpunkt i hjärtat av Gårdsten för de personer som bor, lever och verkar här, men också för andra för vilka Gårdsten Centrum ska vara värt en omväg.

Kaneltorget

Bolaget arbetar också med att utveckla den kommersiella servicen på Kaneltorget samt att skapa bostäder ovanpå affärsbyggnaden. Här finns exempelvis den förberedande restaurangskolan som drivs av Schillerska. Idag finns här en minilivs, frisör, en pizzeria, skrädderi, bågskyttarna, Idéum och Hälsostugan. Ytterligare satsning behöver ske de närmaste åren för att stärka torgets attraktionskraft, detta ställt bl a i förhållande till Kryddhyllans nyinflyttade hyresgäster och bostadsägare.

Kryddhyllan och Vindkraftsområdet

Med samtlig nybyggnation på Kryddhyllan har det blivit 210 nya bostäder. Inflyttningar har skett succesivt under året. 34 nya bostadsrättsradhus som byggts av Egnahemsbolaget, Robert Dicksons stiftelses 132 hyreslägenheter samt tidigare inflyttning i villor byggda av Riksbyggen och Myresjöhus/Obos.

Med ovanstående tillskott av nya bostäder har Gårdstensbostäder andel bostäder gått från 84,6 % till 80,5%.

Serneke fortsätter sin planering för ytterligare byggnationer kring vindkraftsområdet.

Generationsboendet

Den 11 januari 2017 hölls samrådsmöte med tillhörande samrådsutställning i Boutställningen i Gårdstens Centrum. 19 september till 10 oktober har detaljplanen varit utställd i Boutställningen och i receptionen, Kastanjgården 3. Generationsboendet är planerat att byggas öster om Kaneltorget. Boendet ger en tryggare miljö i dalen och bygger samman östra och västra Gårdsten. Boendet blir hyresrätt eller kooperativ hyresrätt.

Norra Gårdsten

Nybyggnation i norra Gårdsten är planerad av Botrygg, Egnahemsbolaget och Framtidens Byggutveckling. Detaljplanen är antagen och byggnationerna har startat under 2018 på Saffransgatan av Framtidens Byggutveckling. Garage med ca 450 p-platser och tillhörande 55+ boende med 42 lägenheter kommer att förvaltas av Gårdstensbostäder. Inflyttning i garaget planeras till 2020.

Botrygg planerar flerfamiljshus med bostadsrätter på Gårdstensvägen och kommer bygga samman via Kryddvägen Lövgärdet. Första etappen är ca 150

bostäder och projektet ingår i BoStad2021. Försäljning startade under våren och har fortgått via Svensk Fastighetsförmedling.

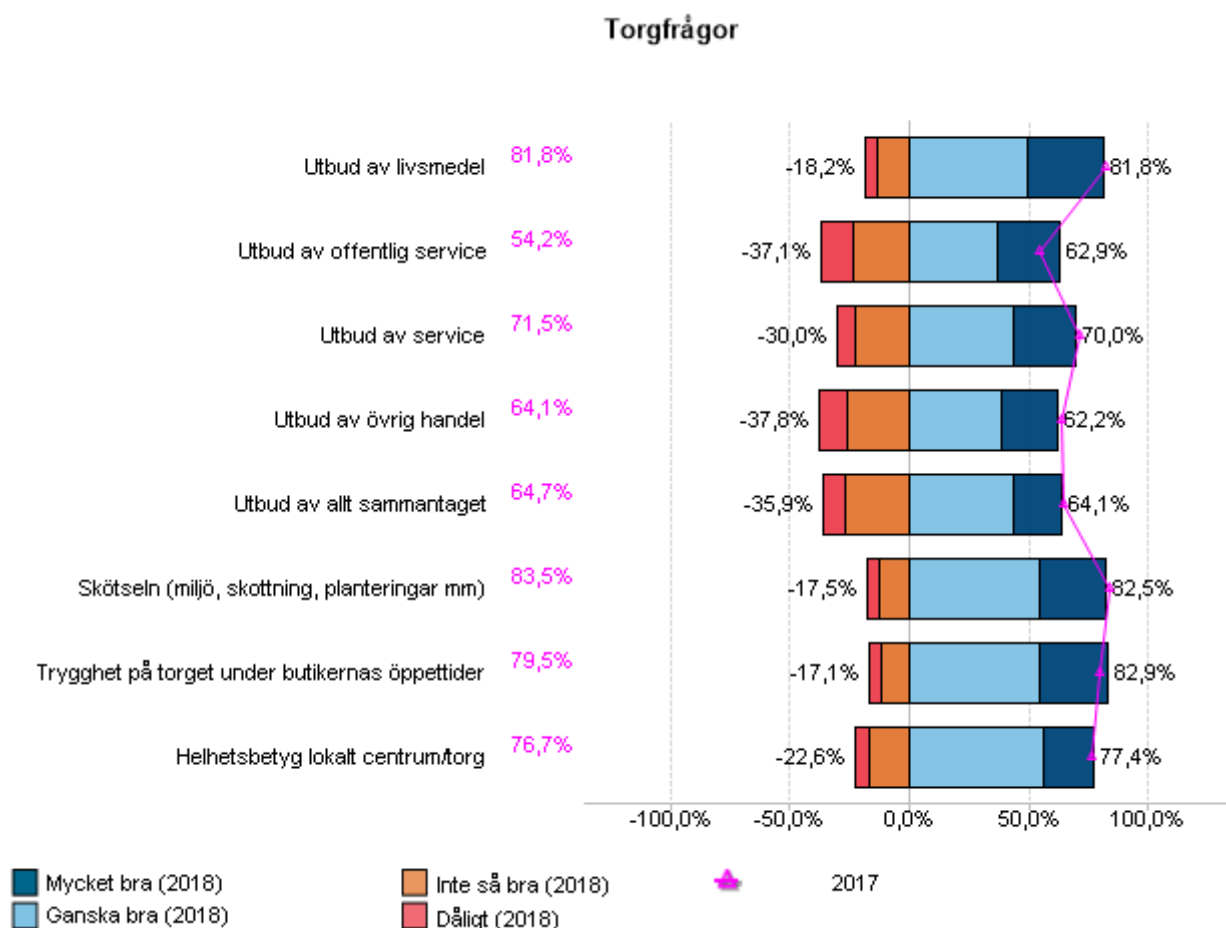
Egnahemsbolagets planerade bostäder på Saffransgatan beräknas säljstart 2019. Det blir ca 60 lägenheter/radhus och tillhör också BoStad2021.

Utställningslokal och bodialoger

I Gårdstens Centrum finns en utställningslokal där information ges om samtliga nybyggnationer i Gårdsten, kallad Boutställning. Den är öppen en gång i veckan och ibland oftare beroende på olika aktiviteter.

Under 2019 blir det allt fler informationsträffar då nybyggnationerna kommer vara i full gång vid centrum och det blir än mer angeläget att informera om Gårdstens Vision 2025.

Resultat: 2018 års undersökning.



Helhetsbetyget har gått från 76,7 % till 77,4 %. Snittet inom koncernen är 75,5 % (76,9 %) Endast Gårdstensbostäder och Bostadsbolaget mäter.

Lokaluthyrning

I dagsläget finns det totalt 19 820 kvm lokalyta. Det finns 25 (13 st) outhyrda lokaler. 12 av lokalerna är mindre lokaler för uthyrning som inte är momsbelagda.

Lägenheterna

Alla lägenheter ska hålla en bra standard till en rimlig hyra.

I augusti 2018 hade Gårdstensbostäder följande antal lägenheter fördelat på lägenhetsstorlek:

Storlek	Östra	Västra	Norra	Totalt
1 rok	132	134	0	266
2 rok	373	353	336	1062
3 rok	365	398	302	1065
4 rok	149	94	96	339
5 rok	8	9	0	17
6 rok	0	2	0	2
	1027	990	734	2751

Antal seniorlägenheter: 47 i Västra Gårdsten och 104 i Östra Gårdsten, totalt 151 st.

Hyra

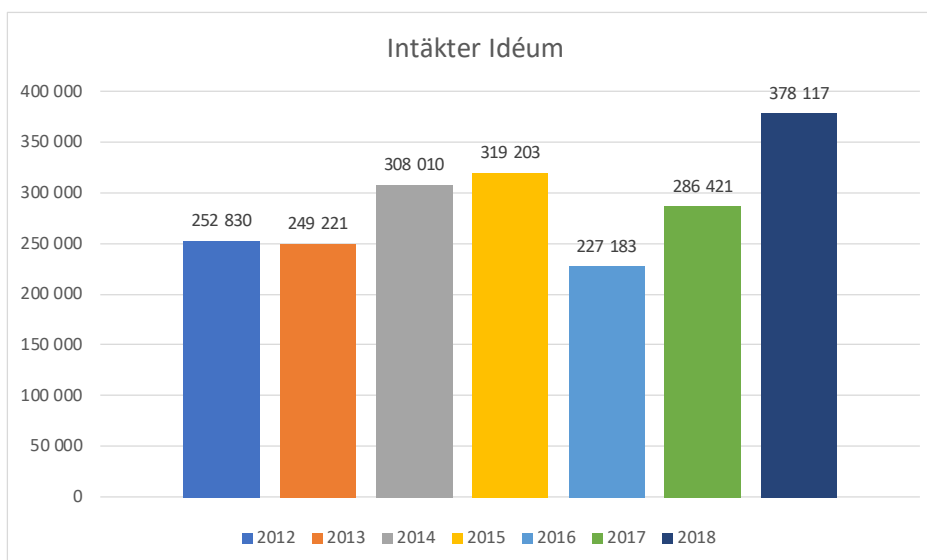
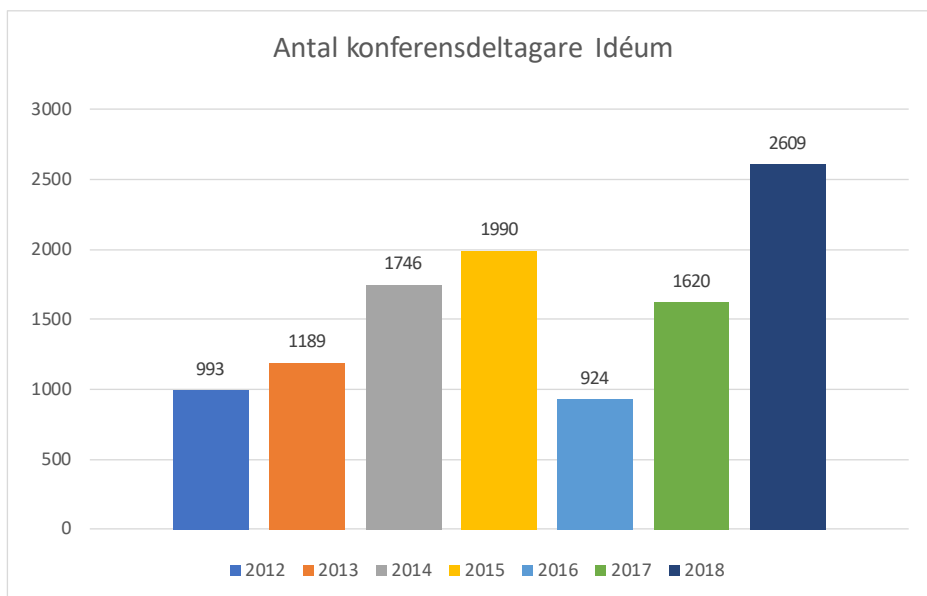
För att få en rättvis och likartad hyressättning har vi en hyresmodell som baseras på en grundhyra med tillägg. Tilläggen kan exempelvis vara för; uteplats, inglasningar, bastu i lägenhet eller för var i huset lägenheten ligger. Gårdstensbostäder tillämpar inga tillval till lägenheten.

Hyresförhandling se avsnittet om Ekonomi.

Idéum i Gårdsten

Konferensanläggningen Idéum i Gårdsten är inrymt i garaget vid Kaneltorget. Lokalen tar upp till 200 personer och ger möjlighet till att ta emot stora grupper med studiebesök, seminarier, utställningar mm. Lokalen fortsätter att utvecklas och blir mer och mer känd för dagkonferenser både inom staden och privata näringslivet.

De tre mindre konferensrummen och grupprummet i angränsning till Idéum möjliggör även mindre grupper av bokningar från 4 till 15 personer.



Sociala dimensionen – Minska segregation

Information och kommunikation är grunden för möjligheterna till delaktighet och dialog. Det går inte att generalisera eller försöka hitta standardlösningar. Den personliga och nära dialogen med hyresgästerna är den viktigaste av kommunikationsvägarna.

Det är viktigt att bolaget har nöjda hyresgäster, som trivs och bor kvar. De som frontar hyresgästerna varje dag är huscheferna och på kvällar och helger trygghetsgruppen. Övriga organisationen är stödfunktioner på olika sätt. Exempelvis information, bosociala frågor och ekonomi.

Gårdstensmodellen med delaktighet och helhetssyn, utifrån att skapa den hållbara stadsdelen, är väl beprövad och integrerad i bolagets organisation och arbetssätt. En modell som lockar till studiebesök i Gårdsten i fortsatt stor skala, både nationellt och internationellt.

Sammantaget har både arbetet i Gårdsten, studiebesök, seminarier, deltagande i många formella forum, arbetet med samarbetspartners gjort att både området och bolaget är ett av de mest kända varumärkena inom branschen i Sverige. Att fortsatt arbeta med den sociala dimensionen är samhällsekonomiskt lönsamt.

Styrelsen har gett bolaget tydliga direktiv för att fortsätta arbeta med trygghet trivsel och sociala åtgärder som sysselsättning, hälsoprojektet och aktiviteter för barn och unga.

Bolaget har sedan flera år tillbaka ett nära samarbete med socialtjänsten i Angered. I samarbetet läggs stor vikt vid att stödja och underlätta situationen för behövande människor.

Gårdsten är en stadsdel med många nationaliteter. Det ställer stora krav på oss som företag med information som är enkel, lättförståelig och lättillgänglig. Mötet med boende i vardagen, Gårdstensbladet och hemsidan är fortsatt viktiga informationskanaler för att nå ut.

Sysselsättning och aktiviteter

Gårdstensbyrån - Arbete och försörjning

Arbetslöshet är ett stort problem för våra hyresgäster och hänger ihop med hälsoproblematiken. Idag satsar bolaget på både barn, ungdomar och vuxna när det gäller olika aktiviteter i och utanför stadsdelen. Men även förmedla jobb till vuxna är en viktig del.

Som en service till hyresgästerna är det väsentligt att fortsätta med den egenfinansierade jobbförmedlingen "Gårdstensbyrå". Av ungdomarnas berättelser vet vi vad ett jobb genom Gårdstensbostäder kan betyda.

Att förmedla sommarjobb har en stor betydelse för ungdomarna i Gårdsten. 2018 hade bolaget 121 sommarjobbare, varav 100 personer finansierades och fördelades utifrån Göteborgs Stads kösystem. Men alla ungdomarna kom från Gårdsten.

Många ungdomar har gått vidare och har under 2018 fått fasta anställningar utanför Gårdsten. Uppgiften under 2019 blir fortsatt att på olika sätt få ungdomar i arbete och fördjupa ungdomsverksamheten för att barn och ungdomar i Gårdsten skall tro på sin framtid.

ÅR	Män	Kvinnor	Tillsvidare- anställning	Visstid	TOTALT
1998	28	24	28	24	52
1999	29	44	43	30	73
2000	50	49	37	62	99
2001	78	46	31	93	124
2002	68	58	50	76	126
2003	42	50	33	59	92
2004	30	30	4	56	60
2005	73	53	18	108	126
2006	63	53	11	105	116
2007	73	40	1	112	113
2008	92	50	2	140	142
2009	104	58	10	152	162
2010	128	55	1	182	183
2011	112	52	3	161	164
2012	145	47	6	186	192
2013	109	55	2	162	164
2014	176	89	3	262	265
2015	174	92	1	265	266
2016	124	91	8	207	215
2017	139	89	3	225	228
2018/ aug.	130	97	1	226	227
TOTALT	1967	1222	296	2893	3189

Antalet arbetstillfällen som förmedlats genom åren via Gårdstensbyrå, vilket uppgår till över 3000 jobb. Mål 2019 150 arbetstillfällen.

Social upphandling

I de flesta upphandlingar ställer bolaget skalkkrav på att anställa arbetslösa Gårdstensbor, s.k. social upphandling. Gårdstensbyrån är i detta sammanhang en länk för entreprenörerna för att skaffa lokal arbetskraft.

Bolaget fortsätter också att stötta de sociala företag och Kooperationer som finns i stadsdelen och ser gärna att fler startas.

Barn och Ungdomsaktiviteter

Stadsdelen Gårdsten är rikt på barn och ungdomar. Skola och fritidsaktiviteter för boende i Gårdsten är ett av de viktigaste strategiska områdena. Därför är det viktigt att fortsätta med aktiviteter såsom filmvisning och musikstudion varje vecka för barn och unga. Men även Hopp & Spring och GAIS i Gårdsten är viktiga delar för ett aktivt liv nära hemmet.

Barnfamiljer som väljer ett framtida boende i Gårdsten, kommer att värdera den kommunala skolans kvalitet. Skolan står nu inför ett utvecklingsskede där en eventuell nybyggnation av skolan har diskuterats på grund av dålig skolmiljö.

Gårdstensbostäder har varit aktivt engagerad i den kommunala skolans utveckling. Gårdstensbostäder och dess samarbetspartners har via Stiftelsen Läxhjälpn gett medel för läxhjälpstöd till elever i åk 8 och 9 även under 2018. I dagläget är den 15 elever som får Läxhjälpstöd i Gårdstensskolan genom Stiftelsen.

Kraftfulla insatser för barn och ungdom är avgörande för en fortsatt positiv utveckling i stadsdelen. Bolaget jobbar med att skapa möjligheter till aktiva och meningsfulla fritidsaktiviteter såsom seglarskola med GKSS och Rotary Långedrag, skidresa mm.

Gårdstensbostäders utdelning av stipendier till duktiga elever och klasser fortsätter 2019, vilket blir elfte året i rad. Stipendierna delas ut till elever med bästa betyg för årkurs 8 och 9 samt till elever som har utvecklats och förbättrat skolmiljön för sina kamrater. Även bästa klass får utmärkelse för bättre närvaro eller att klassen arbetat för en bättre miljö i skolan.

Skolresultat: Se Omvärldsbevakning.

Seniorverksamheten

Bolaget har idag 151 lägenheter speciellt utvalda som seniorlägenheter, s.k. 55+. Bolaget erbjuder åtta gemensamhetslokaler för seniorer. Dessa är fördelade i västra respektive östra Gårdsten; en i finska seniorhuset, fem i seniortrapphusen på Muskotgatan, en för Salviagatans seniorer samt ett stort "vardagsrum" i Gårdstenshuset. Den lokalen är öppen för alla seniorer i Gårdsten. Öppethållande och aktiviteter drivs fortsatt av seniorerna själva.

Hälsostugan i Gårdsten

Folkhälsa har en nära koppling till hållbarhetsarbetet och handlar om den sammansatta hälsan i en befolkning, grupp eller i ett område. Hälsan skall vara så bra som möjligt för så många som möjligt och den skall även vara så jämnt fördelad mellan olika grupper.

Gårdstensbostäder stärker de sociala förutsättningarna genom hälsofrämjande insatser i linje med Göteborgs stads fokusområden för att minska skillnader i livsvillkor angående hälsa med att vara en mer jämlik stad.

Hälsostugans arbete är en utveckling av bolagets sociala hållbarhetsarbete med syfte att stärka folkhälsan i området genom att sprida kunskap kring faktorer som påverkar hälsan och öka hyresgästernas delaktighet och egenmakt.

Bolaget kommer fortsätta samarbete med Angereds Närsjukhus genom Hälsostugan som har stora möjligheter att utvecklas. Träningsträffar, gymmet, yoga och andra aktiviteter finns under samma tak i gymmets lokaler under Idéum på Kaneltorget.

Samarbeten

Barn och ungdomars förutsättningar för vettiga och bra aktiviteter behöver ytterligare stärkas i Gårdsten. Bolaget fortsätter att ta initiativ till nya lösningar på aktiviteter tillsammans med samarbetspartners.

2018 fortsatte samarbetet med Göteborgsgiro. I maj månad hade båda långloppen depåstopp i Gårdstensdalen. Bolagets personal hjälpte till med dricka och diverse förnödenheter till alla cyklister i depån.

El Sistema fortsätter sin undervisning i körsång på fredagar för ett par förskolor i Gårdsten på Timjansgården. Bolaget fortsätter också samarbetet med ABF som håller keyboardkurs i Musikstudion.

En stor företagarräff med bl a samtliga samarbetspartners genomförs varje höst i oktober. 2018 kom ca 160 personer och lyssnade på bl a Christer Olssons inspirerande föreläsning och på ungdomar som kunnat gå vidare tack vare sommarjobb i Gårdsten och andra möjligheter till arbete.

Samarbeten och samverkan är en viktig del i förändringsarbetet. Vad gäller energiutvecklingen är Göteborg Energi, Chalmers och Balco fortsatt viktiga samarbetspartners för den fortsatta utvecklingen. Därutöver finns elbilspoolen där också Göteborgs Stads Leasing AB är en viktig partner. Dock löper detta avtal ut februari 2019 och bolaget arbetar för att finna en annan lösning.

Sprida vårt know-how

Bolaget har nu en lång erfarenhet och kunskap vad gäller förändringsarbete i ett miljonprogramsområde. Detta vill många ta del av både nationellt och

internationellt och bolaget tar årligen emot många besök och är ute och föreläser.

Bolaget ska fortsatt vara en förebild för andra områden i staden och nationellt som vill ta del av bolagets kunskap.

Att Gårdsten nu även kan komma bort från NOAs lista som "särskilt utsatt område", vilket polisen rekommenderar, har gett många positiva artiklar och tv-inslag under hösten 2018.

Utbildning

Fastighetsakademin

Varje år har bolaget erbjudit praktikplatser för personer som går på Fastighetsakademin i Göteborg. Akademin ägs av Fabur, där Gårdstensbostäder genom Framtiden-koncernen är delägare. Samarbetet kommer därför att fortsätta och vi kan erbjuda praktikplatser inom förvaltningen.

Yrkesutbildning för ungdomar

Den förberedande restaurangskolan, som numera drivs av Schillerska gymnasiet, invigdes hösten 2008. Skolan har årligen ca 15 elever och är en viktig satsning för att fånga upp fler ungdomar som inte är behöriga till den ordinarie gymnasieskolan. Skolan är ett samarbetsprojekt i stadsdelen. Ungdomarna kan idag läsa upp ämnen för att få sin gymnasiekompetens.

Renovera varsamt

Hållbara lösningar

För att arbeta för ett hållbart Gårdsten arbetar bolaget utifrån de tre dimensionerna; **ekologiska, sociala och ekonomiska**.

Den ekologiska dimensionen

Fokus på miljön, solcells-utvecklingen, elbilspoolen, individuell mätning och en fortsatt utveckling av odlingslotter och växthus är viktiga ingredienser i det ekologiska tänkandet. Detta fortgår även 2019 och beskrivs i skriften "*Varsam renovering*".

Miljöhänsyn är en ledstjärna för bolaget i allt från energilösningar med förnyelsebar energi till underhåll, renoveringsarbeten och i planerna för nyinvesteringar. Miljöområdet är en viktig del av marknadsstrategin.

Den sociala dimensionen – se sidan 17-21

Gårdstensbostädernas aktivitetsverksamhet för både barn, ungdomar och vuxna är viktigt inom den sociala dimensionen. Olika boendegrupper och seniorgrupperna är viktiga för att stimulera att sammanhållning och kontakten med de boende ska fungera. Många av aktiviteterna sker i samverkan. Denna dimensionen beskrivs under "Minska segregation".

Den ekonomiska dimensionen

Att skapa jobb är ekonomiskt lönsamt enligt tidigare forskning. Under rubriken Gårdstensbyrån beskriver vi verksamheten där jobbskapande är i fokus samt viktigheten att skapa jobb genom social upphandling.

Hel & Ren

Det dagliga underhållet fortgår inom ramen för "Hel & Ren" som bolaget arbetat med sedan starten 1997. Detta bidrar till att hålla en låg hyra till rimligt pris. I huschefernas verksamhetsplaner beskrivs mer ingående vad som kommer att göras i de olika områdena för att fortsätta renovera varsamt. I skriften "*Varsam renovering*" beskrivs hur arbetet görs inom bolaget.

Underhåll

I varje huschefsområde fortsätter renoveringen av badrum vid behov enligt Hel & Ren. Relining av avloppsstammar ingår i investeringsbudgeten. *Se sidan 38.*

- Ny beklädnad på gavelfasader på loftgångshus i västra Gårdsten.
- Trädförnyelse över hela Gårdsten

Övrigt underhåll beskrivs i huschefernas egna verksamhetsplaner för 2019.

Energi

Energianvändningen ska minska med en procent per år och vi ska ha ett miljötänkande i alla delar av vår verksamhet.

Nedan specificeras nyckeltal för 2019:

- Fjärrvärme 166 kWh/kvm
- Total mängd EI 36 kWh/kvm*)
- Vatten 1,9 m³/kvm

**) Ca 70 % av elen är hyresgästrelaterat.*

Solhus 3 & 4

Gårdstensbostäder har nu installerat solceller på alla de tak som var planerade i västra Gårdsten. Totalt har bolaget nu 675 kW solcellseffekt på hela västra sidan. Det finns även totalt fyra batterilager som är installerade. Dock säljs överskottet som inte går att lagra tillbaka till Göteborg Energi.

Solhus 5

Bidrag är nu beviljat både från koncernen och Länsstyrelsen om att installera ytterligare solceller och nu i norra Gårdsten.

Totalt ska åtta tak få solceller, fyra på Timjansgatan och fyra tak på Saffransgatan. Totalt kommer dessa att ge 420 kW solcellseffekt.

Odlingsmöjligheter i Gårdsten

De nya odlingsområdena på Salviagatan och Muskotgatan fortsätter att utvecklas tillsammans med boende och huschefer. Här har fler möjlighet att odla och vara med och utveckla odlingsområdet.

De fyra växthusen i västra Gårdsten har förutsättningarna att starta tidigt med odlingssäsongen.

Grön vindkraftsel

Sedan 2009 har Gårdstensbostäder en försörjning av miljöriktig grön el till 100 %, genom Göteborg Energis Vindkraftverk och i övrigt kompletterad vindkraftsel. Bolaget fortsätter köpa vindel.

Individuell mätning

Bolaget har en 100 % nivå av individuell mätning, undantaget kategoriboende med 90 lägenheter. Det innebär att bolagets lägenheter mäts utifrån individuell

förbrukning av el, värme, varmt och kallt vatten. Normalförbrukning beroende på lägenhetsstorlek och komfortvärme på 21° C ingår i hyran. En mindre förbrukning ger lägre hyra och är på det sättet en morot för positiv förändring av beteende och därmed påverka sina boendekostnader. Hyresgästerna har möjlighet att via hemsidans "Mina sidor" följa sina respektive förbrukningar. På hyresavin finns en tydlig information om avräkningen för förbrukningen. Individuell mätning ger hyresgästerna möjlighet att ta ansvar för miljön.

Ett uppdaterat system för mätningen är upphandlat och började installeras i slutet av 2018 i Solhus 1. Därefter följer de andra fastigheterna. Fördelen med det nya systemet är att hyresgästerna kommer att kunna följa sina förbrukningar i realtid.

Elbilspool

Bolagets målsättning är att stärka och utveckla Gårdsten inom den ekologiska dimensionen. Symboliska miljögenombrott är fortsatt viktiga för Gårdsten. Elbilspoolen, att hyra en elbil, finns tillgänglig sedan 2013 för alla hyresgäster i Gårdsten. Det finns i dagsläget två bilar – en på Salviagatan och en på Kaneltorget som är till för bolagets alla hyresgäster, både lägenhets- och lokalhyresgäster. I februari 2019 går avtalet ut med Göteborgs Stads Leasing AB. Ett arbete för att lösa ett nytt avtal med ny aktör har påbörjats. Elbilspoolen är ett samarbete även mellan Balco och Göteborg Energi.

Nöjd Kund

Sedan många år tillbaka arbetar vi aktivt och systematiskt med våra kundvårdsinsatser, både generellt och specifikt. Vi vårdar, ur hyresgästperspektiv, vår mycket höga tillgänglighet dygnet runt, 365 dagar om året.

Under september-november 2018 genomförs en ny kundundersökning av AktivBo. Resultatet presenteras den 26 november för bolagets ledningsgrupp.

Vi behöver fortsätta få hyresgästernas kunskaper och deras synpunkter för att fokusera på rätt saker under året samtidigt som det är viktigt med återkoppling till alla boende om vad som görs. Detta kräver att vi är fortsatt professionella, engagerade och har förmågan att ständigt förändra oss i förhållande till omgivningen. Serviceindex och Produktindex i denna undersökning speglar resultatet av vårt arbete vad gäller relationen till hyresgästerna, lägenheten och området vilket har fått mycket bra resultat genom åren på alla områden.

Systematiska uppföljningar av viktiga förvaltningsuppgifter är en uppskattad metod av alla i bolaget. Resultatansvariga planerar både kundvårdsåtgärder och förvaltningsuppgifter i sina verksamhetsplaner för 2019 som till viss del baserar sig på resultatet av undersökningen. För att bibehålla denna höga nivå behövs det ytterligare finslipas vad gäller återkoppling till hyresgästerna som varit framgångsrikt under 2018. Målet är att samtliga områden ska ligga på bolagets nuvarande snitt vad gäller samtliga betyg.

Gårdstensbostäder fortsätter att synliggöra "eldsjälar" bland de boende. Ett omtag av premieringen av "Årets Gårdstensbo" kommer att ske där fler kategorier av premiering kommer till; Årets eldsjälar, Årets pionjär och årets granne.

I kundservicen är insatserna i vardagen oerhört betydelsefulla. Att kvalitetssäkra kedjan av arbete hos boende är fortsatt viktigt 2019.

Ta kunden på allvar

Basen är kontakten som skapas mellan hyresgäst och huschef i det dagliga mötet, telefonsamtalet eller kontakt via mail eller brev. Det är viktigt att bygga förtroende mellan huschef och hyresgäst och ha ett kundanpassat förhållande till kunderna. Undersökningen visar att det både är viktigt att få kontakt och att ärenden återkopplas. Det är också viktigt att information som anslås är aktuell, sitter på rätt ställen och är av intresse för hyresgästerna.

Men all personal som har någon form av kundkontakt påverkar också betyget. Därför är det allra viktigaste just bemötandet till våra hyresgäster.

I arbetet med nyinflyttade är det viktigt att huschefen bokar möte inom en månad efter inflyttning. Målet är att höja betyget två enheter.

Hjälp när det behövs

Det ska vara lätt att anmäla ett fel till bolaget. Mina Sidor, på hemsidan, är ett bra forum för detta samt att hyresgästen där kan se sin hyresavi, följa sina förbrukningar på energin eller byta lägenhet med andra i området. Dessutom ska felet avhjälpas inom rimlig tid och vara riktigt utfört. Återkoppling till hyresgästen och uppföljning med entreprenören sker för att kontrollera att arbetet blivit utfört. Att boka tvättstuga på Mina Sidor är under arbete. Målet är att höja detta betyg två enheter.

Trygghet

Service 365 dagar om året

Det är viktigt för bolaget att hyresgästerna har någon man kan vända sig till oavsett tid på dygnet. Dygnet runt kan de få hjälp av olika slag allt från felanmälningar till störningar. Huschefer och kontorspersonal på dagtid, trygghetsgruppen på kvällar och helger samt Störningsjouren och Jouren på nätterna.

En trygg boende- och livsmiljö är mycket viktigt för våra hyresgäster. Vi fortsätter att arbeta med både trygghetsskapande tekniska åtgärder, trygghetsvandring och trygghetsmässor som ska hållas varje år i samarbete med polis, boende och personal. Brottsstatistiken ser fortsatt bra ut för Gårdsten. *Se brottsstatistik under Omvärldsbevakning.*

Trygghetsgruppen

Det är viktigt att hela tiden ha människor i rörelse i stadsdelen, speciellt under tider och på platser som upplevs otrygga. Trygghetsgruppen, som arbetar kvällar och helger, är en viktig servicegrupp till de boende och en uppskattad resurs. Genom sitt arbetssätt skapar de relationer och tillit till hyresgästerna och fångar snabbt upp Gårdstensbornas behov. På så sätt erbjuds stöd och service samtidigt som de ansvarar för jourverksamheten under sin arbetstid.

Gruppen har under året fortsatt haft ett utökat uppdrag för att förstärka tryggheten i Gårdsten Centrum, där öppettiderna utökades hösten 2014 och fler människor rör sig på kvällar och helger. Det stärker därmed bolagets affärsmässighet. Trygghets- och huschefgruppen har en tät dialog i vardagen. Och gruppen har även en nära dialog med polisen.

Brottsförebyggande rådet, BRÅ

Det brottsförebyggande rådet i Gårdsten, som drivs av Gårdstensbostäder, är ett viktigt samverkansforum där polis, skola, Park & Natur, LF, stadsdelsförvaltning, företagarförening, bostadsrättsföreningar, hyresgästföreningen, grannsamverkan och säkerhetschef för Gårdstensbostäder finns representerade. Nätverket har minst fyra möten i Gårdsten per år. Därutöver samverkar fastighetsägarna i Angered i

brottsförebyggande åtgärder. Stadsdelen är sammankallande och träffas tio gånger per år. Bolagets vd sitter som representant för Framtiden-koncernen i Angereds Trygghetsråd.

Brandsäkerhet

Gårdstensbostäder arbetar aktivt med brandsäkerheten. Brandinformatörerna har ständigt uppföljande besök hos hyresgästerna angående både brandvarnare och utdelning av brandfiltar. Nyinflyttade hyresgäster informeras vid inflyttning och varje huschef har ansvar för sitt område.

Stöld och skadegörelse

Under 2019 fortsätter bolaget sitt alltjämt systematiska förebyggande arbete för att ytterligare minska stöld och skadegörelse. Egen tillsyn, morgonrundan, fortsatta ungdomssatsningar, arbetstillfällen, utbildningar, skolsamarbete och tidigare nämnda samverkansforum är några exempel.

Tekniska trygghetsåtgärder

Gårdstens tekniska trygghetsåtgärder har utvecklats från ingenting till en idag hög nivå. Det finns idag 59 (50) övervakningskameror i området. Garagen på Peppargatan, Kaneltorget, centrumgaraget både besöks och förhyrda platser har fått extra kameror. Ytterligare 18 kameror blir installerade i samband med renoveringen av Lindgårdens garage. Samtliga entréer, tvättstugor och källare har passersystem. Samtliga hyresgäster som hyr en p-plats erbjuds att låna en rattkrycka.

Störningar

Bolaget arbetar kontinuerligt och systematiskt med störningsfrågor. Huschefernas kontakter med hyresgästerna är viktiga i detta arbete, liksom en snabb uppföljning av störningarna. Tydlighet gentemot hyresgäst vid störningar är viktigt, liksom vid vandalism. Trygghetsgruppens arbete är en viktig del i detta arbete där gruppen ständigt återkopplar till huschefsorganisationen med händelser.

Rent & snyggt

Att Gårdsten är vackert och välskött är viktigt för att hyresgästerna ska trivas och känna sig stolta över sitt bostadsområde. Det gäller såväl de gemensamma utrymmena i husen som utemiljön. Bolaget eftersträvar att ständigt motivera hyresgästerna att ta ansvar för sitt avfall och hålla Gårdsten rent och snyggt. Arbetet har en hög ambitionsnivå.

Uppföljningar och avstämningar sker kontinuerligt av hur entreprenörer utför sitt arbete. I det stora hela har bolaget fått ett mycket bra betyg på rent & snyggt i området genom åren. Både muntlig och skriftlig information är viktig i detta arbete. Fortsatta informationsinsatser vad gäller sophantering kommer ske både i större och mindre skala.

Det egna dagliga arbetet med tillsyn inne och ute är väsentligt och skall fortsatt speglas i huschefernas verksamhetsplaner för 2019.

Vi fortsätter påverka stadens förvaltningar i området att hålla rent och snyggt på gångvägar, gator och grönområden som inte ägs av Gårdstensbostäder.

Miljöinformatörer gör kontinuerliga insatser och dörrknackning för att informera hyresgästerna och extra insatser görs under året med hjälp av ungdomar som informatörer.

Återvinning och källsortering

Grovsoprum finns på samtliga gårdar och hyresgästerna har närhet till kompostering av matavfall i hela Gårdsten. Det finns möjlighet till kläd och textilinsamling via Human Bridge, undantaget norra Gårdsten där andra aktörer finns. Till stor del handlar källsortering om beteende- och attitydförändringar som måste lösas tillsammans med de boende.

Sammanfattningsvis – ett fortsatt rent och snyggt Gårdsten med engagerade och ansvarstagande hyresgäster som trivs visar på ett fortsatt hållbart samhällsbygge.

Produktindex

Lägenheten

Betyget på lägenheten har den största betydelsen på det som kallas Produktindex. Trots bra betyg finns hela tiden förbättringar att göra. Vi fortsätter bl a med ett metodiskt arbete med olika insatser för att förbättra inomhusklimatet och värmen för hyresgästerna. Fönsterbyten som gjorts i stora delar i västra Gårdsten har förbättrat inomhusklimatet betydligt. Fönsterbyten i norra Gårdsten som fortsätter under 2019 innebär även där förbättringar i inomhusklimat.

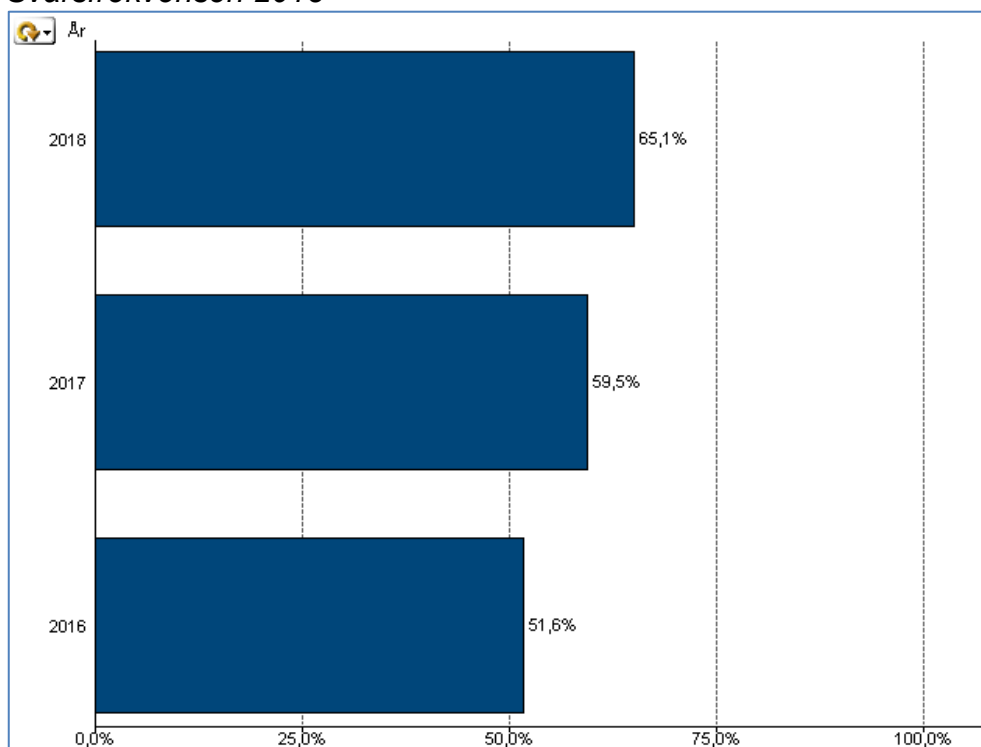
Allmänna utrymmen

Här är det viktigt att bibehålla den höga nivån vad gäller både tvättstugor, källare och trapphus med bl a städ, underhåll och utrustning.

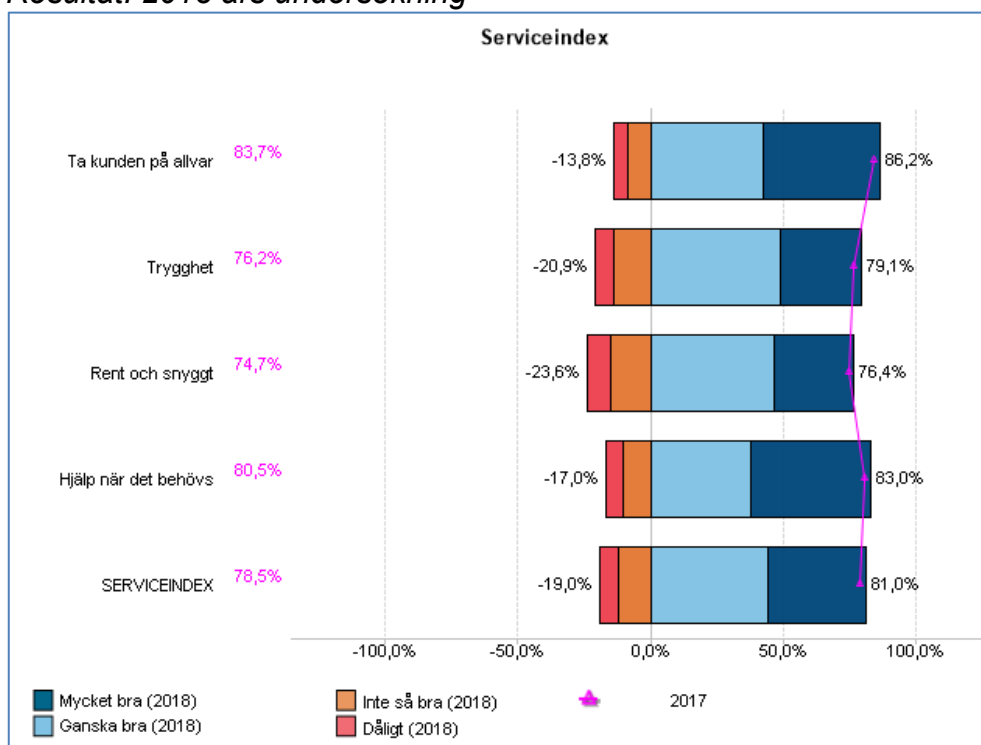
Utemiljön

Hyresgästerna tycker det är viktigt med den yttre miljön både utseende och hur den brukas. En översyn sker ständigt över hela Gårdsten vad gäller behov av bänkar och bord men också ytterligare planteringar och odlingslotter i området.

Svarsfrekvensen 2018

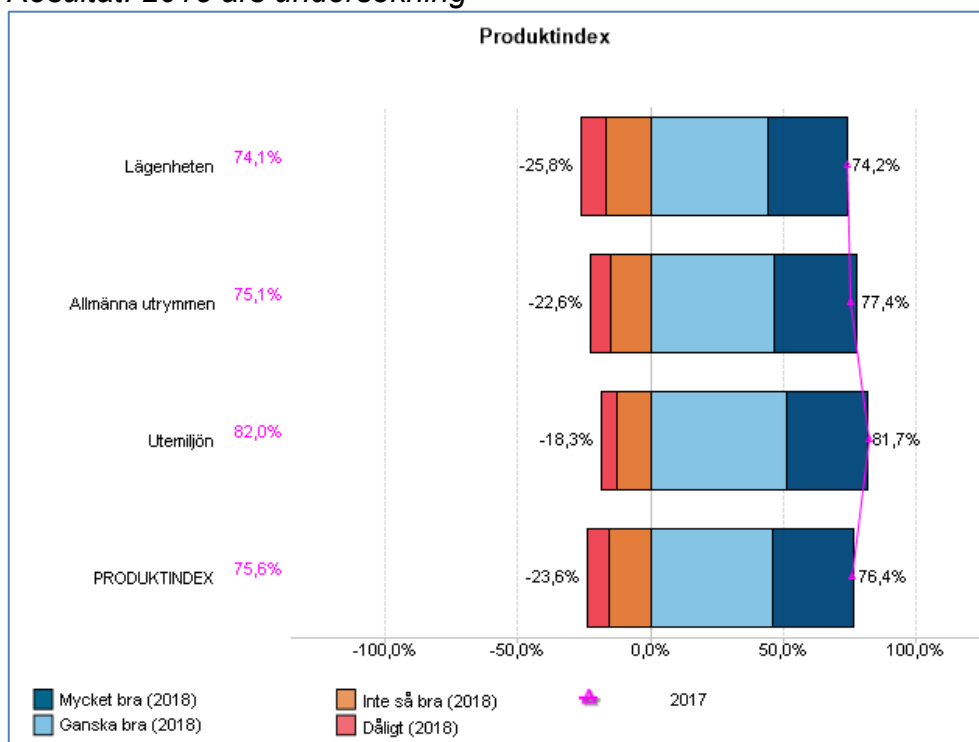


Resultat: 2018 års undersökning



Gårdstensbostäders resultat 81,0 % (78,5 %) på serviceindex är det högsta betyget någonsin för bolaget. Framtiden totalt fick 77,4 % (78,8 %). Mål för 2019 – se sidan 12.

Resultat: 2018 års undersökning



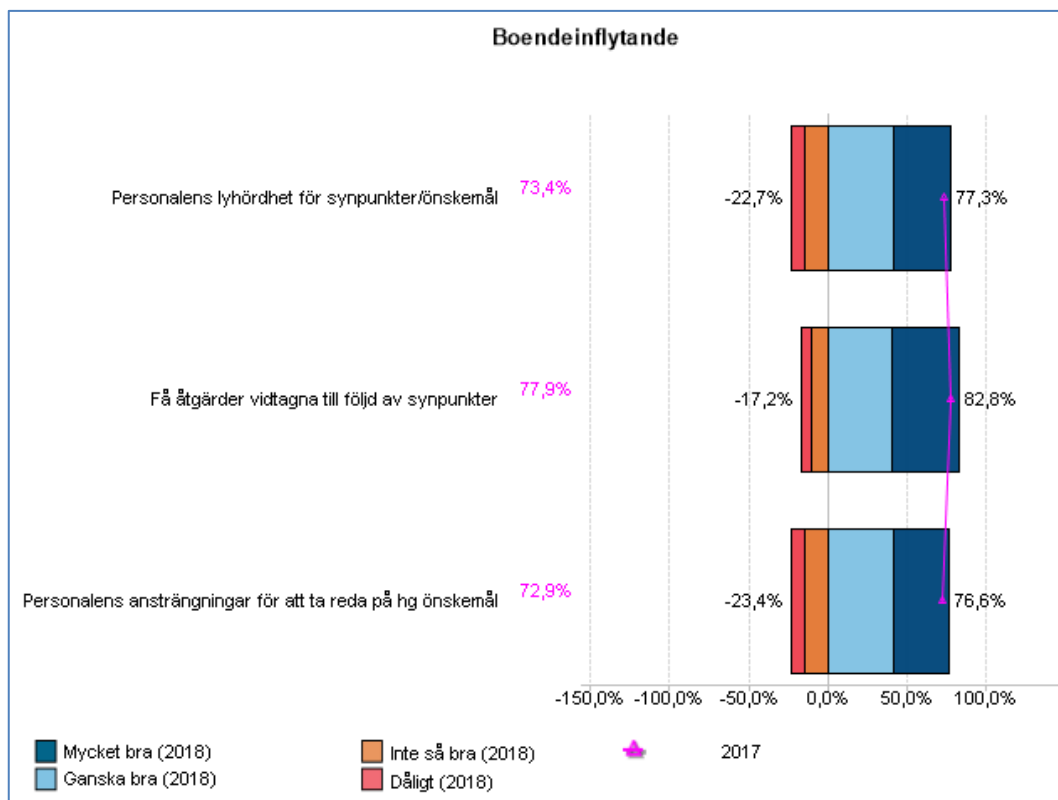
Bolagets Produktindex blev **76,4 % (75,6 %)** vilket var en ökning. Framtiden totalt **73,6 % (75,3 %)**.

Boendeinflytande

Helhetssyn och inflytande lockar till delaktighet

Möjligheten till inflytande och delaktighet är väsentligt för våra hyresgäster. Resultatet 2017 på betyget Boendeinflytande blev 74,6 % (77,8 %) i undersökning. Trots det sjunkande betyget har bolaget fortsatt det högsta betyget i koncernen. Arbetet med inflytande och delaktighet har alltid varit centralt. Det är ett viktigt verktyg för oss att fortsatt vara framgångsrika. Viljan till engagemang i boendefrågor stärker också viljan till engagemang i andra samhällsfrågor som kan påverka och utveckla stadsdelen i sin helhet. Målet är att höja betyget en enhet 2018.

Exempel på engagemang är gårdsgrupper och seniornätverk. Även samtliga aktiviteter som sker i stadsdelen är viktiga platser för nätverk och påverkan. I huschefernas verksamhetsplaner beskrivs vidare detta engagemang från gårdstensborna.



*Diagrammet visar de tre delbetyg som ingår i Boendeinflytande betyget. Totalbetyget för Gärdstensbostäder blev **78,8 %** (74,6 %) vilket var en fantastisk ökning och bästa betyget i koncernen. Mål 2019 se sidan 12.*

Attraktiv arbetsgivare

Medarbetarundersökning

Inom ramen för målstyrning görs en utvärdering av hur motiverade medarbetarna är. Bolagen inom Framtiden-koncernen genomförde medarbetarundersökningen med övriga staden i november 2016. Motiverade medarbetare i kombination med målstyrning är nyckelfaktorer för nöjda hyresgäster.

I november 2018 genomförs en ny medarbetarundersökning inom staden. Resultatet av den undersökningen presenteras i januari 2019.

Resultatet i 2016 års undersökning blev följande:

Nöjd medarbetarindex (NMI) = 60

Hållbart medarbetarindex (HME) = 75

Kommunikationsindex (Komi) = 70

Målet för nästa undersökning är att höja HME två enheter till 77. Fokus ska särskilt vara på främjande internt klimat och arbeta med att komma tillrätta med känslan av hög arbetsbelastning och arbetsmängd hos medarbetarna.

Gårdstensbostäders grundläggande uppfattning är att ett gott ledar- och medarbetarskap förutsätter förtroende, ansvar, befogenheter, inflytande, öppenhet och lyhördhet. Därutöver är stöd och kompetens i en kombination av målstyrning viktiga parametrar för medarbetarnas trivsel samt att ha kul på jobbet.

Samtliga anställda har ett eget ansvar att i sitt arbete tillämpa en god etik som bygger på gällande normer och värderingar. Bolaget har också ett ramverk med många av styrelsen beslutade policys från staden och koncernen.

Ständig kompetensutveckling

Bolaget har generellt en hög utbildning. 29 % har akademisk utbildning varav 29 % har inriktning fastighet, 68 % gymnasieutbildning, och 3 % grundskoleutbildning. För 2019 har kompetensutveckling budgeterats för både gemensam och individuell karaktär. En plan för året görs i samverkan med varje medarbetare vid medarbetarsamtalen.

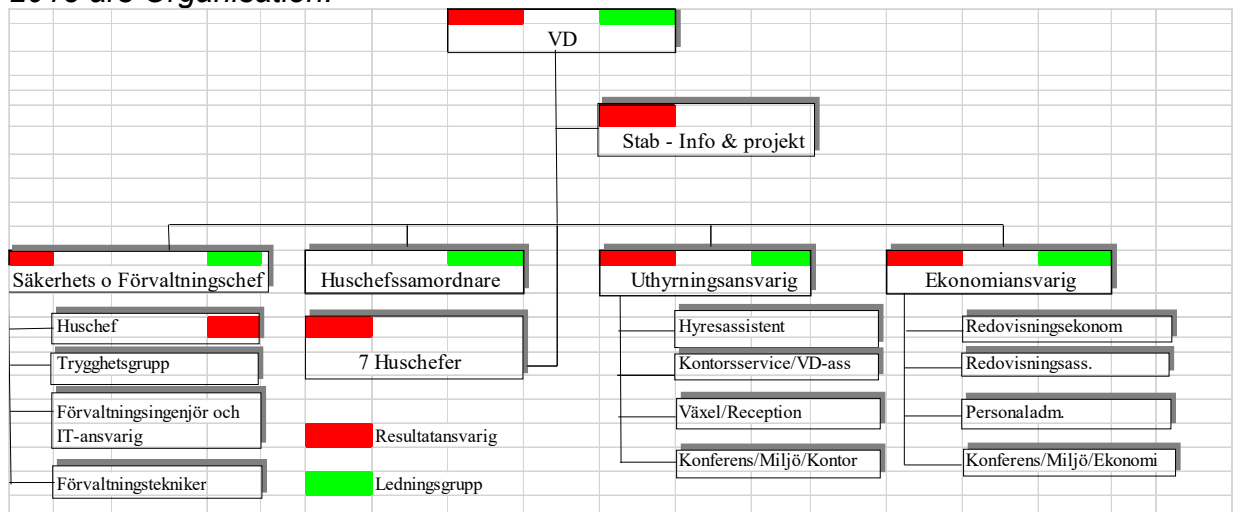
En annan utbildning som bolaget använder sig av är UGL - Utveckling av Grupp och Ledare. UGL är en utbildning inom företeelserna hur en grupp utvecklas och mognar över tid och vad som främjar respektive hämmar en positiv utveckling. Alla inom bolaget erbjuds att gå. 29 av totalt 31 tillsvidareanställda har hittills gått den individuella UGL-utbildningen. Under året genomförs lag/grupputveckling utifrån inspiration kopplat till UGL. Styrelseledamöterna erbjuds nu också att gå den individuella UGL-utbildningen.

Gårdstensbostäder har en decentraliserad organisation med korta beslutsvägar. Organisationens utformning är baserad på närhet till och kommunikation med hyresgästerna. Sju huschefer är direkt underställda VD och en underställd säkerhets- och förvaltningschef. Samtliga åtta huschefer har långtgående befogenheter och ansvar. Övriga resultatansvariga har detsamma inom sina respektive områden.

Utvecklingsarbetet med de interna forumen Lednings-, Medarbetar-, Huschefs- och Trygghetsgrupp pågår kontinuerligt. Det syftar till att stärka samsyn, samarbete och därmed bättre kundnytta. Huschefs-samordnaren är ett starkt stöd både till förvaltningen och huschefsgruppen.

En trainee tjänst kommer finnas inom bolaget under hela 2019 fram t.o.m februari 2020.

2018 års Organisation:



Friskvård

Hälsa handlar om att vara långtidsfrisk. Individens eget ansvar är självklar. Gårdstensbostäder tar också som arbetsgivare ansvar för att främja vanor för god hälsa. Detta är ett strategiskt arbete.

Bolaget har en god företagshälsovård och regelbundna hälsoundersökningar. Vartannat år genomförs dessa för samtliga medarbetare. Bolaget stödjer därutöver medarbetare inom friskvård, enligt stadens ersättningsnivå.

En friskvårdstimma erbjuds till alla anställda som kan nyttjas varje onsdag i företagets gym eller annan utomhusaktivitet.

Samtliga tillsvidareanställda är heltidsanställda inom bolaget. Tre personer har på eget önskemål och initiativ reducerad arbetstid från och med 2018.

Bolaget ser mycket allvarligt på hot mot personal. Uppföljning och åtgärder är viktigt.

Trivselaktiviteter

Medarbetarna ansvarar för de årliga trivselaktiviteterna för personalen. Dessa aktiviteter ska ske ett par gånger per år.

Sjukfrånvaro per augusti 2018

	2016	2017	2018
Män	2,9%	4,4%	0,2%
Kvinnor	3,6%	4,5%	3,3%
Samtliga anställda	3,2%	4,4%	3,7%
Sjukfrånvaro minst 60 dagar i % av total sjukfrånvaro	-	32,6%	-
Korttid	3,2%	3,0%	3,7%
Långtid	-	1,4%	-

Jämställdhetsarbete

Av samtliga anställda är 45 % kvinnor. Viss ojämnheter finns i fördelningen av kön mellan olika grupper; trygghetsgruppen har 0 % kvinnor, huschefsgruppen har 0 % och det administrativa kontoret har 82 %. Två av fem i ledningsgruppen är kvinnor.

Åldersfördelning 2018-08-31

- 29 år	30 – 39 år	40 – 49 år	50 – 59 år	60 år -
2	5	7	9	8

Medelåldern ligger på 50 år (49 år). Anställda i Trygghetsgruppen är generellt sett yngre medan anställda på det administrativa kontoret generellt sett är äldre. Vid nyrekrytering är det viktigt att se till jämställdhet, där kvinnor behövs inom både huschefs- och trygghetsgruppen och fler män inom kontorspersonal.

Gårdstensbostäder har 31 anställda. 16 av dessa, det vill säga 52 % har annan etnisk bakgrund än svensk (första eller andra generationens invandrare). Inom olika grupper är det dock skillnader på hur stor andel som har denna bakgrund; Trygghetsgruppen 67 %, huscheferna 62 % samt kontoret 41 %.

Personalen talar sammanlagt 21 olika språk (se nedan).

Svenska	Franska	Spanska	Lunyankole	Grekiska
Danska	Tyska	Arabiska	Bosniska	Kantonesiska
Engelska	Ryska	Kinyarwanda	Kurdiska	Mandarin
Albanska	Lugunda	Ungerska	Assyriska	Makedonska
Spanska				

Likabehandlingsplan

Ett övergripande arbete startade 2017 inom koncernen. Bolaget har arbetat fram en likabehandlingsplan som beslutades i styrelsen den 16 maj 2018. Under 2019 kommer bolaget att arbeta utifrån de processer som beskrivs i planen.

Ekonomi

Låga driftskostnader

Bolaget ligger på en låg nivå vad gäller driftskostnader per kvadratmeter. Detta är viktigt att bibehålla och arbeta vidare med för att Gårdsten fortsatt ska kunna utvecklas. Budget 2019: 492 kr/kvm.

Fullt uthyrt

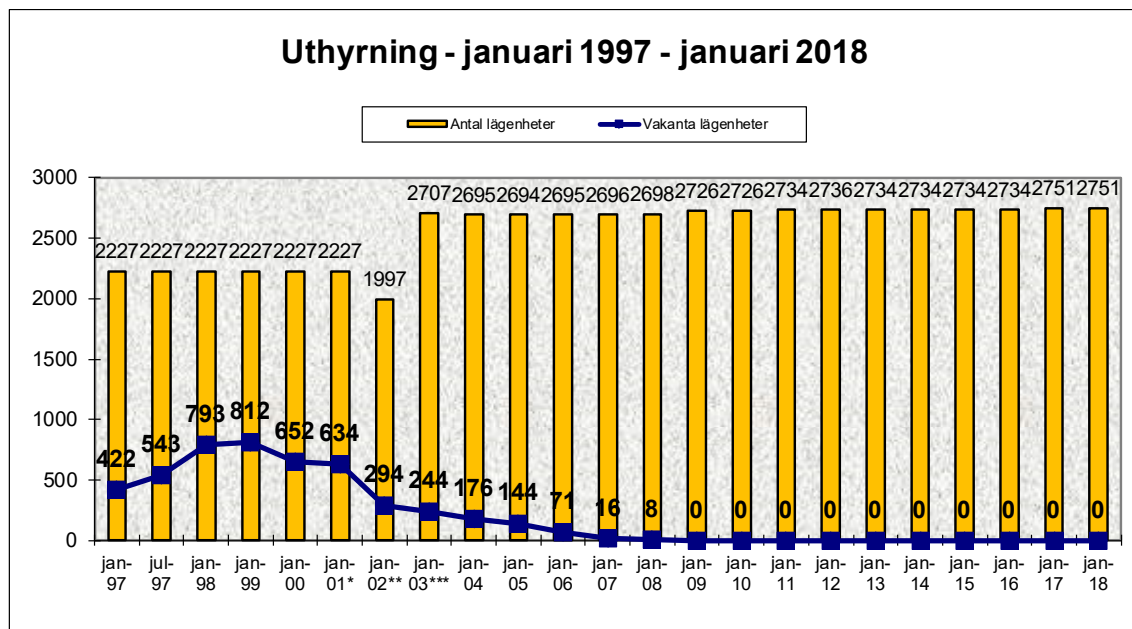
Uthyrningspolicy

Uthyrningspolicyen följs årligen upp vad gäller antal inkassokrav och störningar. Detta utifrån den förändrade plicyn.

Gårdsten är sedan tio år tillbaka fullt uthyrt, vilket inte var en realitet, inte ens när området var nybyggt för över 40 år sedan. Det är många sökande till varje uppsagd lägenhet. Det finns därför ett stort behov av nya bostäder i stadsdelen.

Inom ramen för Gårdstens Vision 2025 är tillskottet på 1500 nya bostäder en möjlighet för fler människor att få bostad i Gårdsten. Det innebär också att Gårdstensborna kan göra boendekarriär i stadsdelen för att köpa en bostads- eller äganderätt i Gårdsten. Det som sålts i Gårdsten har visat sig att över 60 % kommer från Angereds-området.

De socioekonomiska förutsättningarna i Gårdsten är fortfarande svaga och sköra men trots det är Gårdsten en bra plats att leva och bo på.



* Solhusen in flyttningsklara från mars 2000

** Rivning av Lill-Salvia april 2001

*** Köp av norra Gårdsten 2002-09-01

Fortsatt fokus både på uthyrningstempot direkt vid uppsägningar och att förebygga hyresfordringar genom samtal och personliga besök.

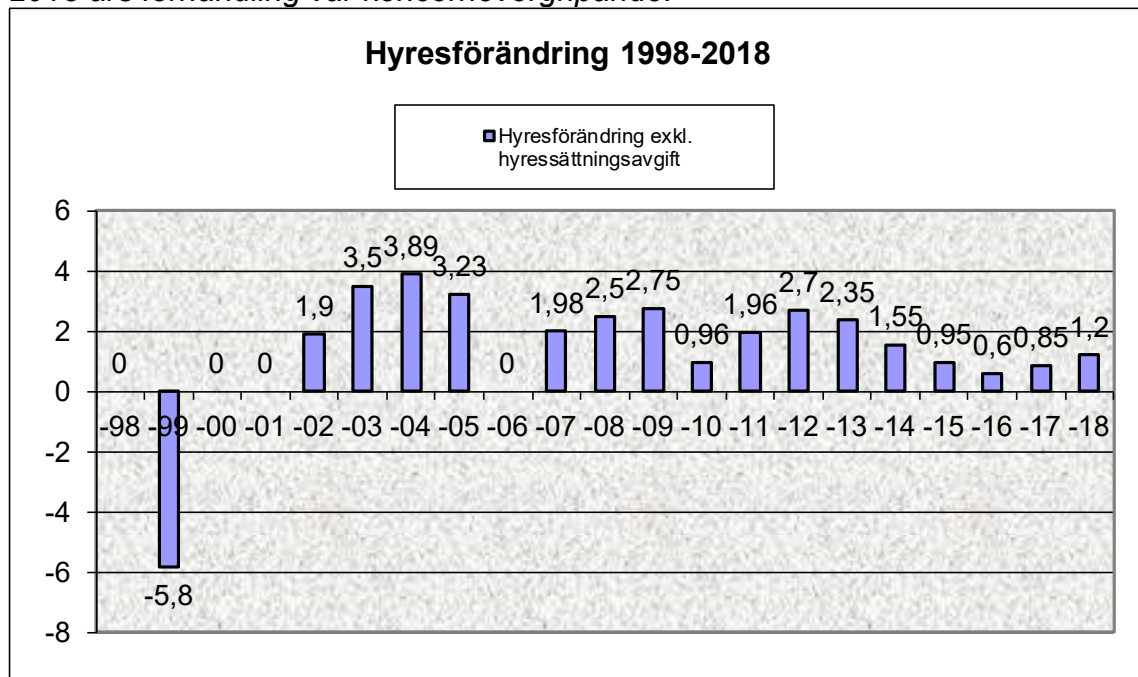
Bolaget använder sig av Intrum Justitia för inkassokraven. Hyresgästerna vänder sig direkt till Intrum vad gäller försenade hyresbetalningar.

Till följd av den stora bostadsbristen i staden försöker en del hyresgäster hyra ut sina lägenheter utan hyresvärdens godkännande. Bolaget kommer att fortsätta det systematiska arbetet med otillåten andrahandsuthyrning. Gårdstensbostäder har genom sitt arbete frigjort 80 lägenheter sedan starten. Effekten av arbetet har bl a inneburit att ett av våra områden blivit lugnare och renare.

Den genomsnittliga hyresnivån på grundhyran är **2018: 883 kr/kvm** (870 kr/kvm).

Hyresförhandlingarna för 2018 resulterade i en hyreshöjning på +1,2 % fr o m 1/1 2018. 2019 års hyresförhandlingar sker återigen koncernövergripande för samtliga bolag. Lokala överenskommelser görs inom verksamhetsmedel och tillägg.

*Resultat av hyresförhandlingarna under åren 1998 – 2018.
2018 års förhandling var koncernövergripande.*



Total om- och avflyttningsgrad

År	Om och avflyttningar %	Antal lägenheter i beståndet	
1999	16	2.227	
2000	22	2.227	
2001	19	1.997	(Två höghus på Salviagatan demonterades)
2002	10	2.707	(Norra Gårdsten tillkom)
2003	15	2.695	
2004	16	2.694	
2005	15	2.695	
2006	14	2.698	
2007	16	2.698	
2008	13	2.698	
2009	13	2.726	
2010	12	2.726	
2011	11	2.736	
2012	10	2.734	
2013	10	2.734	
2014	10	2.734	
2015	9	2.734	
2016	7	2.752	
2017	7	2.751	
2018	7	2.751	

P-platser och garage

Totalt finns nu 2 353 (2 290) parkeringsplatser inom Gårdstensbostäders bestånd. Det innebär 0,86 (0,83) platser per lägenhet. I samband med ombyggnader av garage tillkommer platser då burar tas bort. Vi förstärker också de garagen med bättre belysning och fler kameror.

Investeringsprojekt 2019

- Fönster norra Gårdsten
- Mark trappa, östra Gårdsten
- Relining
- Garage östra, P6

Investeringsprojekt av större art är:

- P-hus Saffransgatan
- Bostäder Saffransgatan

God soliditet

Bolaget har en god soliditet. I årsredovisning 2017 var den justerade soliditeten 68 %.

Trygghet = god investering

Den gynnsamma utvecklingen av brottsstatistiken som varit under många år, har bidragit till att nya företag fortsätter att investera i området. Både Sernekes företagsetableringar i södra Gårdsten och intresset från ett flertal husbyggare som vill vara med och bygga det framtida Gårdsten, är ett kvitto på detta.

Brottsstatistik, se Omvärldsbevakning.

Budget 2019

Resultaträkning, tkr	Budget 2019	Kr/kvm
Hysesintäkter	204 529	938
Förvaltningsintäkter	4 841	22
	209 370	960
Driftskostnader		0
Värme	-25 500	-117
Elström	-10 700	-49
Vatten & Avlopp	-8 400	-39
Renhållning	-6 400	-29
Fastighetsskötsel	-21 115	-97
Reparationer	-11 500	-53
Driftadministration	-16 228	-74
Övrigt	-7 531	-35
Totalt	-107 374	-492
Fastighetsskatt	-4 432	-20
Underhållskostnader	-27 950	-128
Driftnetto	69 614	
Avskrivning i förvaltning	-22 130	
Bruttoresultat	47 484	
Centrala kostnader	-9 250	-42
Nedskrivning byggnad	-18 327	
Övriga rörelseintäkter		
Övriga rörelsekostnader	-9 854	-45
Rörelseresultat	10 053	
Finansnetto	-4 905	
Resultat före disp o skatt	5 148	
FASTIGHETSRESULTAT	81 058	

SWOT - Styrkor, svagheter, utmaningar och möjligheter

Styrkor

Social dimensionen

- Nöjda, engagerade hyresgäster
- Professionellt & nytänkande bolag
- Tydliga ungdomssatsningar och jobb genom Gårdstensbyrån
- Mångkulturell personal med hög språkkompetens
- Ett bolag med mycket hög tillgänglighet - synlighet även kvällar och helger
- Trygghetsgruppen
- Trygghetsvandring och trygghetsmessa
- Engagerade och motiverade medarbetare
- Jämställd arbetsplats
- Hyresgäster i styrelsen
- Väl utvecklat seniorkoncept
- Hyresgästinflytande genom olika former av dialog med tydliga insatser
- Läxhjälp
- Upphandling med social hänsyn
- Hela Gårdsten cyklar
- Hälsostugan
- Aktiviteter i samverkan med andra aktörer
- Huschefsgruppen
- Många studiebesök – kända i hela Sverige t.o.m på regeringsnivå
- Gårdsten på väg ut ur listan som särskilt utsatt område
- Dalens utveckling / utegym
- Fritidsgården

Ekologiska dimensionen

- Individuell mätning 100 %
- Fortsatta miljöåtgärder
- Grön el, 100 %
- Leverantör av grön värme
- Vacker natur och frisk luft
- Miljögrupp och Miljövårdar
- Solhus 1, 2 & 3 samt fortsättning solhus 4 & 5
- Elbilspool – bilar som går längre
- Odlingsslotter – Salvia, Muskot, Peppar & norra

Ekonomiska dimensionen

- Fullt uthyrt - lägenheter
- Attraktiva hyresnivåer jfr med nordost
- Flera alternativa, boendeformer i Gårdsten
- Konferenslokaler Idéum
- Stabil ekonomisk grund

- Utvecklat vårdutbud i Angered
- Bred satsning kompetens-utbildning av personal
- Utmärkelser
- Stärkt varumärke
- Samarbetspartners i näringslivet
- Systematiserat sätt för oriktiga hyresförhållande
- Vårdcentral och BVC
- Attraktivt Gårdstens Centrum

Gårdsten 2025

- Fortsatt utbyggnad av bostäder
- Bygget av Generationsboendet
- Nybyggnation i Centrum
- Utveckling kring vindkraftverket
- Nybyggnation norra Gårdsten
- Boutställningen

Svagheter

- Skolan
- Arbetslöshet
- Resurssvagt område
- Kriminella grupperingar
- 173:ans – turtäthet till Göteborg Centrum
- Barn och ungdomars förutsättningar
- Föräldrars synlighet
- Bristande utbud av ungdomsaktiviteter
- Göteborgarnas attityder gentemot nordost
- Otillräckligt antal återvinningsstationer
- Svagt föreningsliv
- Dalens upplevda otrygghet
- Fritidsgården
- Parkeringsbrist
- Nedskräpning & dumpning
- Tomma lokaler
- Fel verksamhet
- Kaneltorget oattraktivt
- Ohälsa

Utmaningar

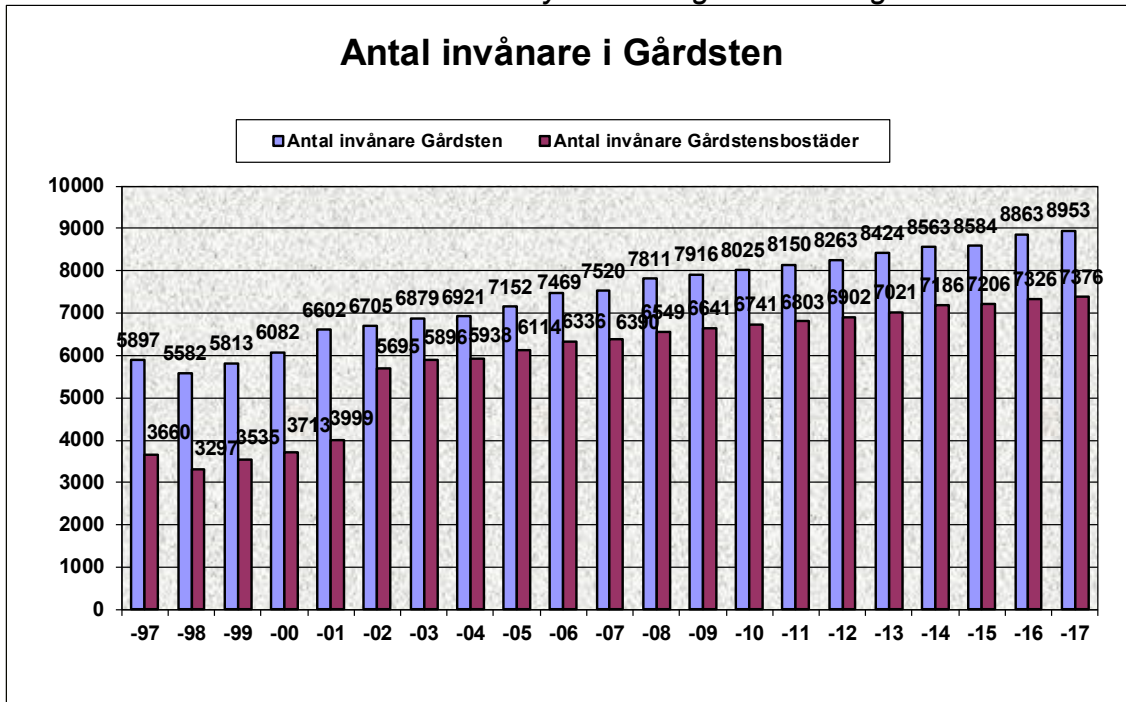
- Arbetslöshet
- Undermålig skola
- Kriminella grupperingar
- Marginalisering av förorten
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Förebygga ohälsa
- Hyresgästföreningen vissa områden
- Nedskräpning, dumpning
- Föreningssatsningar
- Öka miljömedvetenheten bland hyresgäster
- Stadens satsningar på verksamheter i Gårdsten
- Engagera hyresgäster för närmiljön
- Politiska beslut – vad händer efter valet
- Uthyrningspolicy
- Nya verksamheter i Gårdstens centrum i enlighet med framarbetad vision
- Generationsboendet
- Skolan – svår situation
- Väcka engagemanget hos företagarna i centrum och övriga företagare
- Nya boendeformer och samarbete
- Etablerat föreningsliv
- Gårdsten 2025
- Gårdsten på väg ur listan "särskilt utsatt område"
- Boplats omorganisation
- Skolan och idrottshallens framtid
- Byte av leverantör till elbilspoolen

Möjligheter

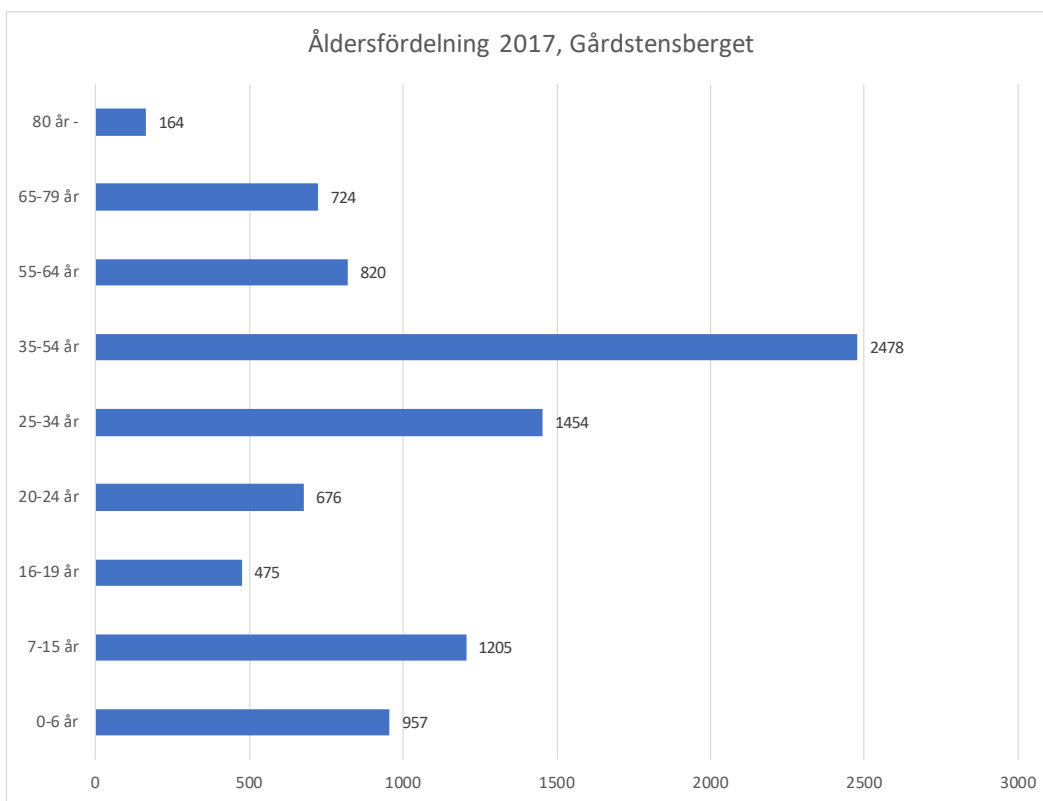
- Intressegrupper/dialoger/inflytande/ gårdsmöten
- Fortsatt utbyggnad av verksamheter (vindkraftområdet) längs Gårdstensvägen
- Etablerad uthyrningsverksamhet i Idéum
- Ungdomsaktiviteter i skolans idrottshall
- Läxhjälp
- Engagemang från samarbetspartners
- Kommande generationsboende
- Stadsdelens satsning på sommarjobb till alla 9:or
- Närodling
- Solhus 5
- Vision 2025 – Apotek, butiker, fler verksamheter och service i Centrum
- Generationsboendet
- Hälsostugan för hyresgäster
- Kaneltorget
- RAIN Gothenburg
- Utveckling av Dalen – utegym, ny fotbollsplan

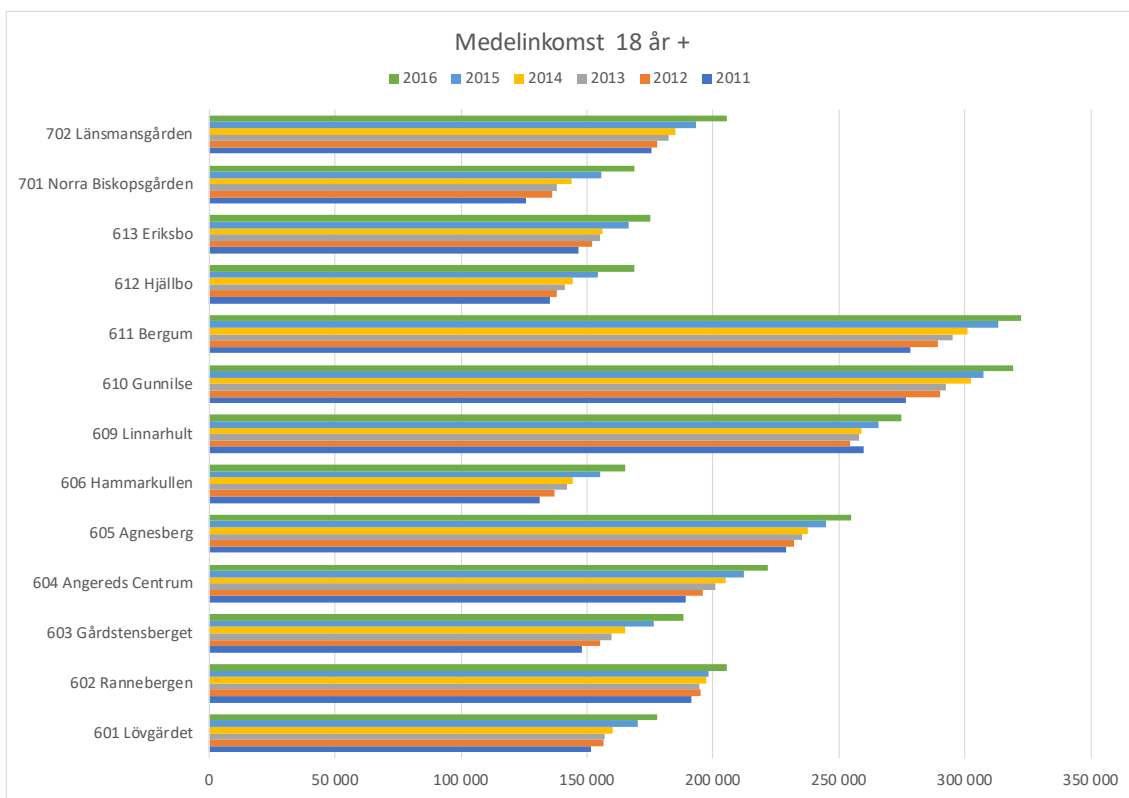
Omvärldsbevakning – Statistik om Gårdstensborna

All statistik är från Statistiska Centralbyrån om inget annat anges.

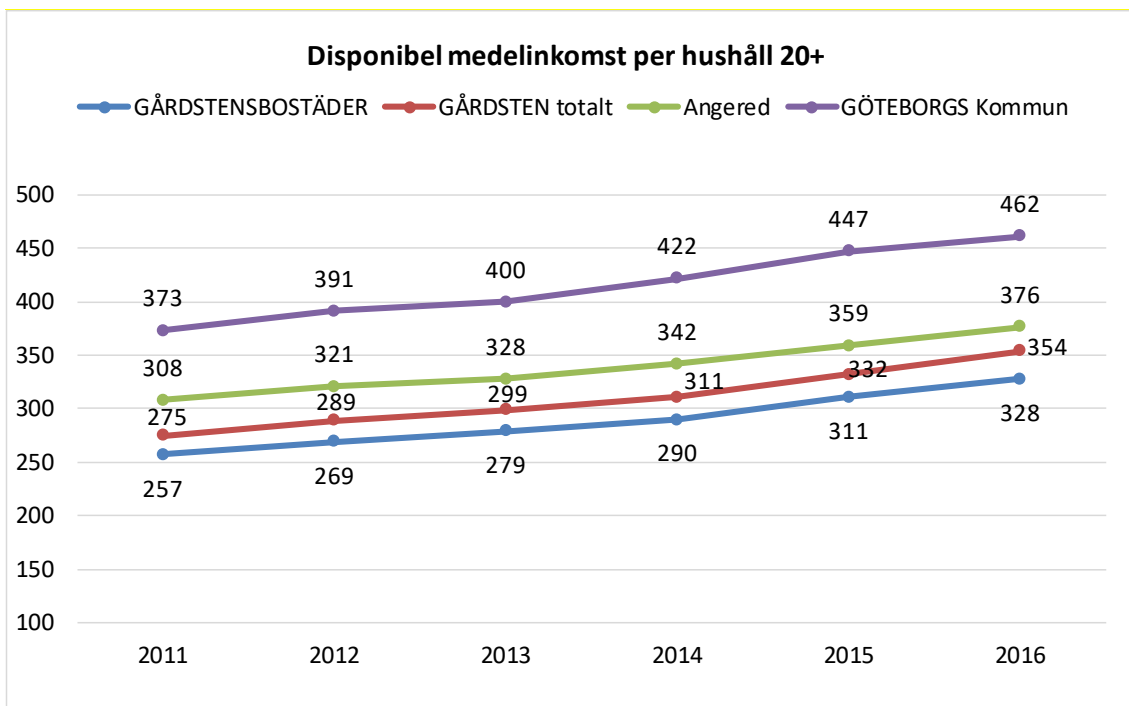


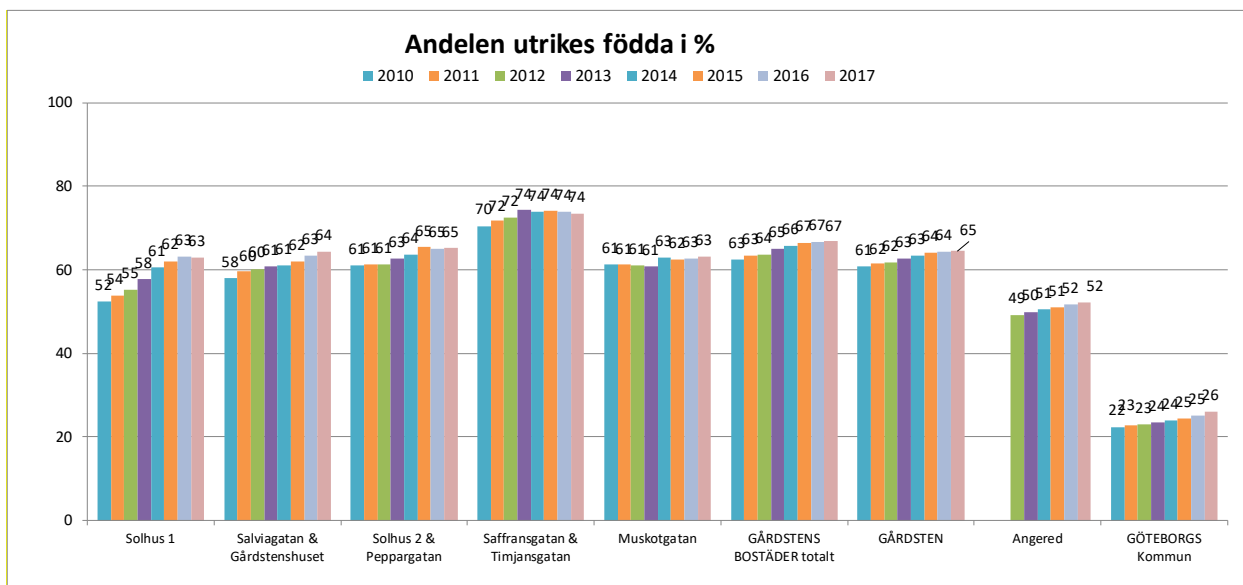
Det bodde 8.953 invånare i Gårdsten per 31/12 2017. 7.376 av dessa, 82 % (83 %), bor hos Gårdstensbostäder. Nyninflyttade under året kommer inte med i statistiken. Personerna måste ha bott i området ett helt kalenderår.



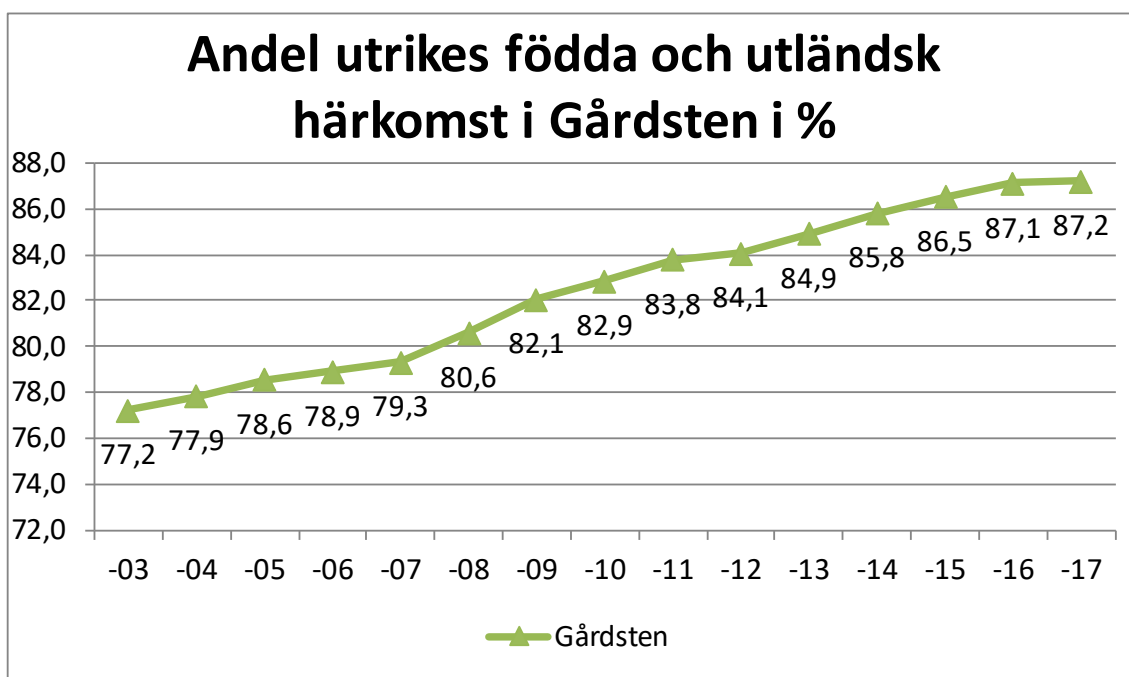


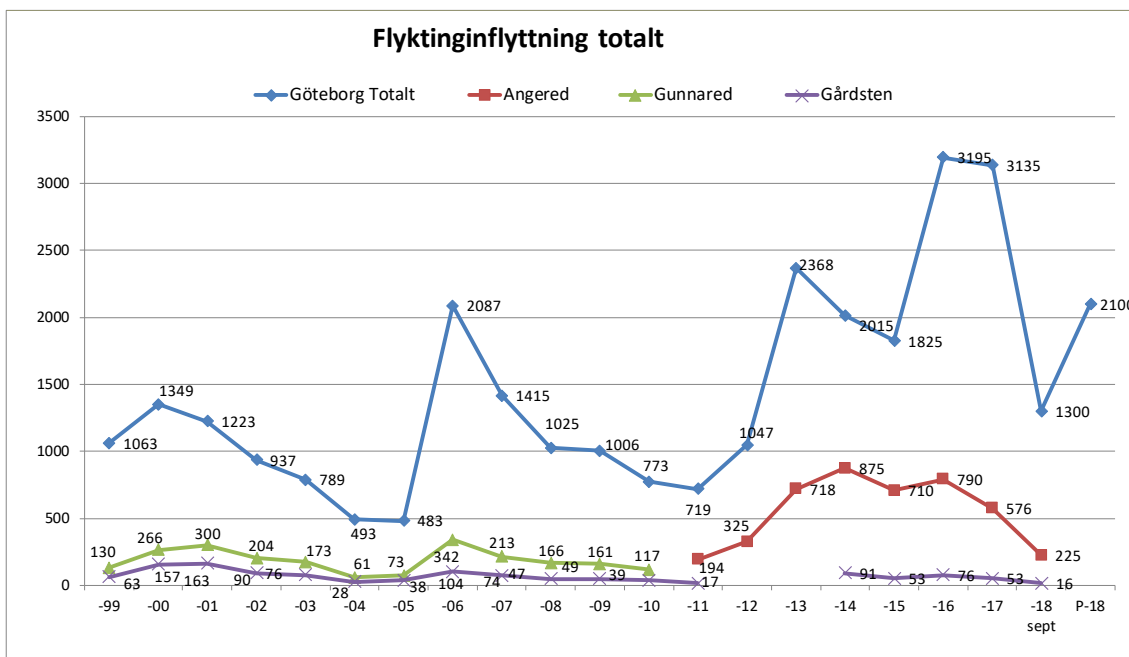
Här visas medelinkomsten på individ från 18 år, 2011-2016.
 Källa: Samhällsanalys och Statistik, Göteborgs stadsledningskontor.



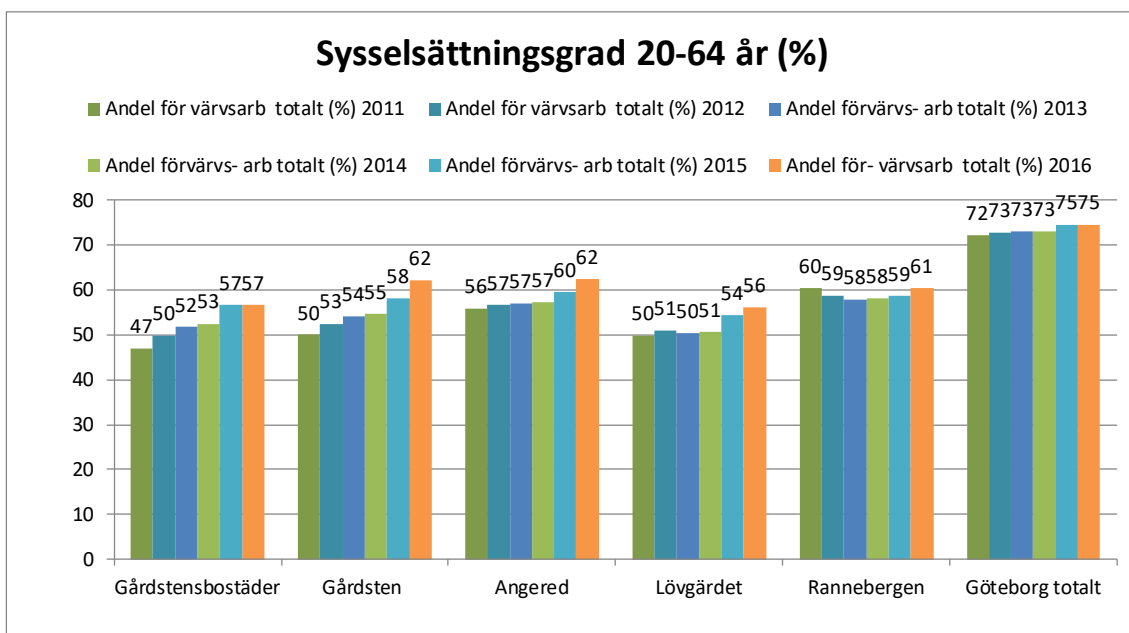


Fördelningen utrikes födda i Gårdsten, jämfört med Angered och Göteborgs stad totalt.

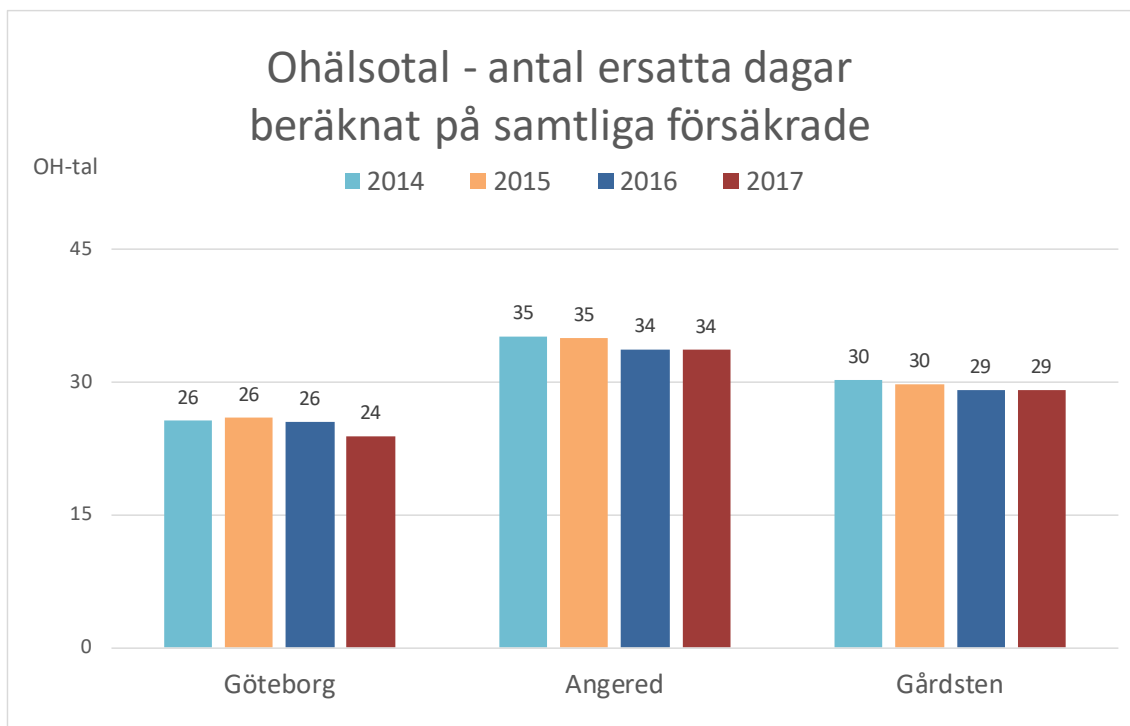




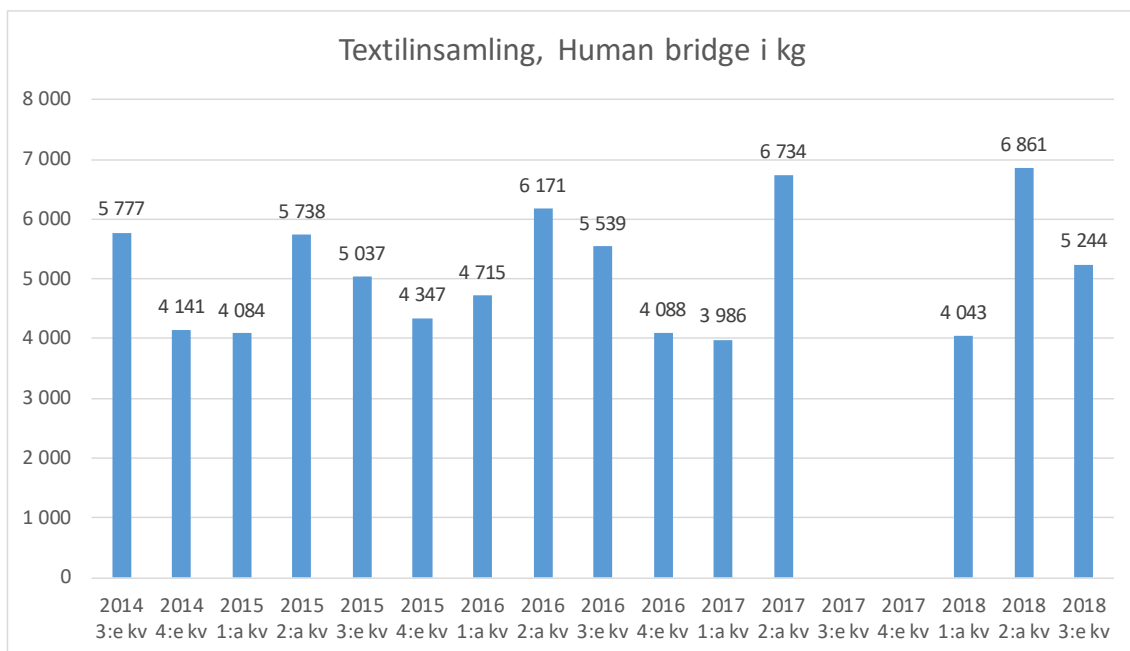
Källa: Social Resursförvaltning, Göteborgs Stad.



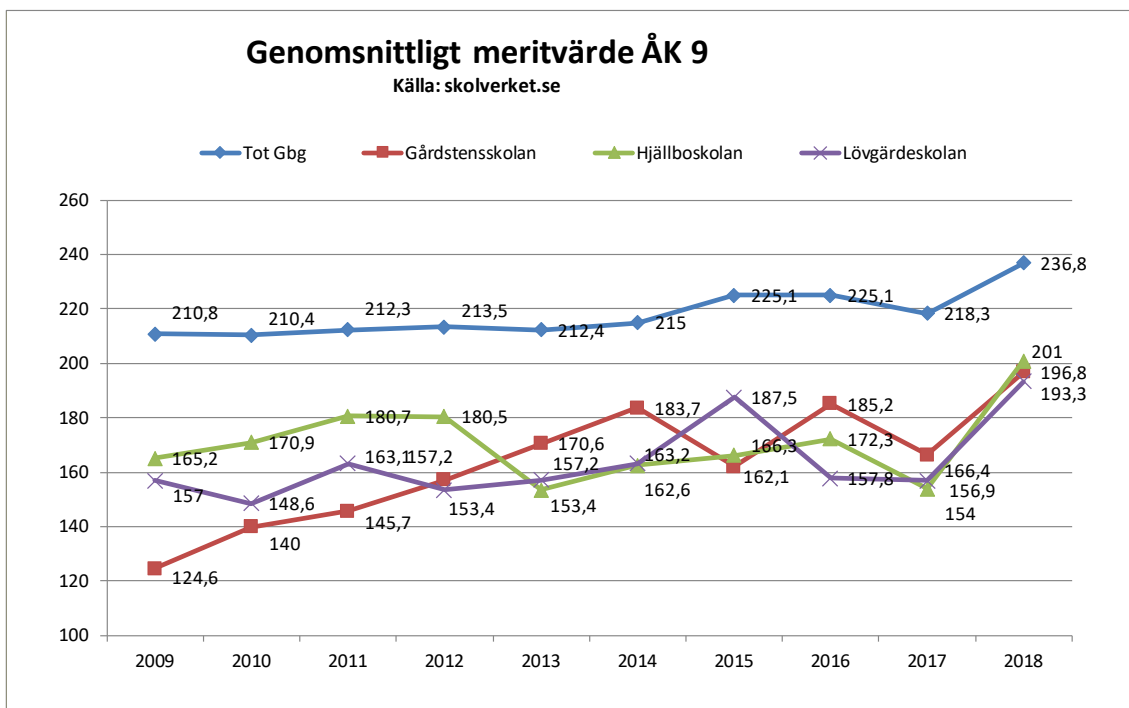
Bilden visar andelen förvärvsarbetande totalt 2011-2016 i procent.



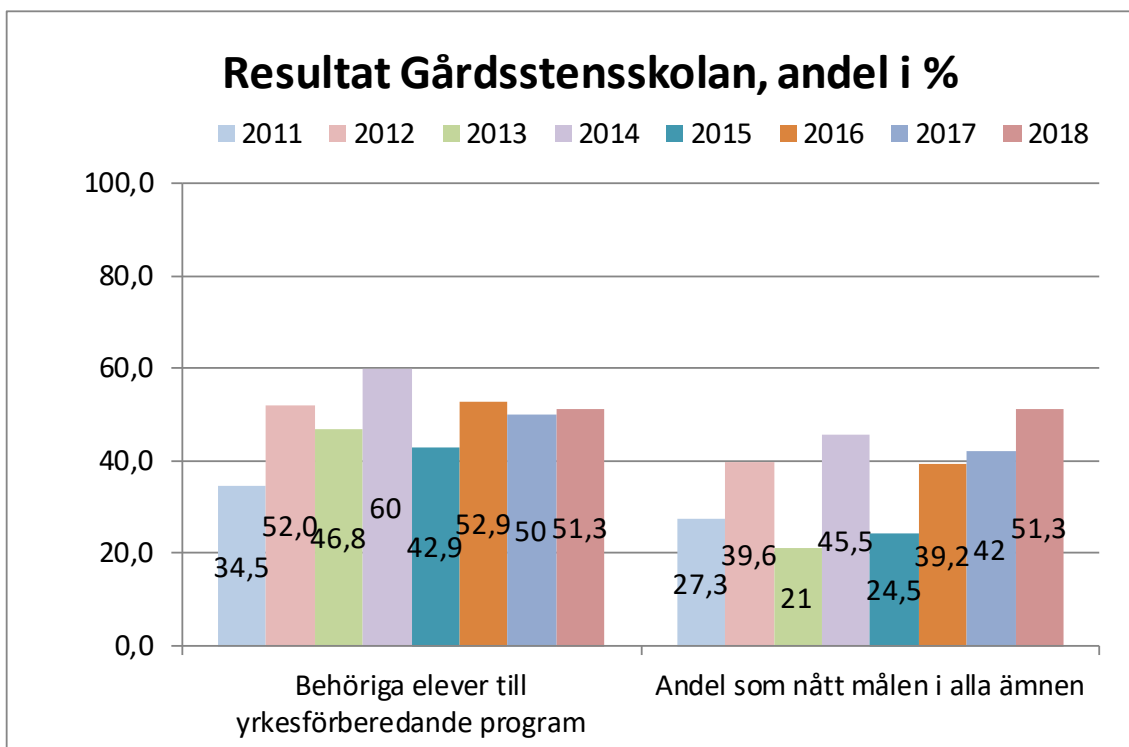
Det så kallade ohälsotalet baseras på totala antalet försäkrade som är sjukpenning-försäkrade samt förtidspensionärer/ sjukbidragstagare. Många av de boende i Gårdsten står utanför hela socialförsäkringssystemet och synliggörs därmed inte i statistiken.



Egen statistik över insamlingen från Human bridge textilinsamling sedan starten 2014.

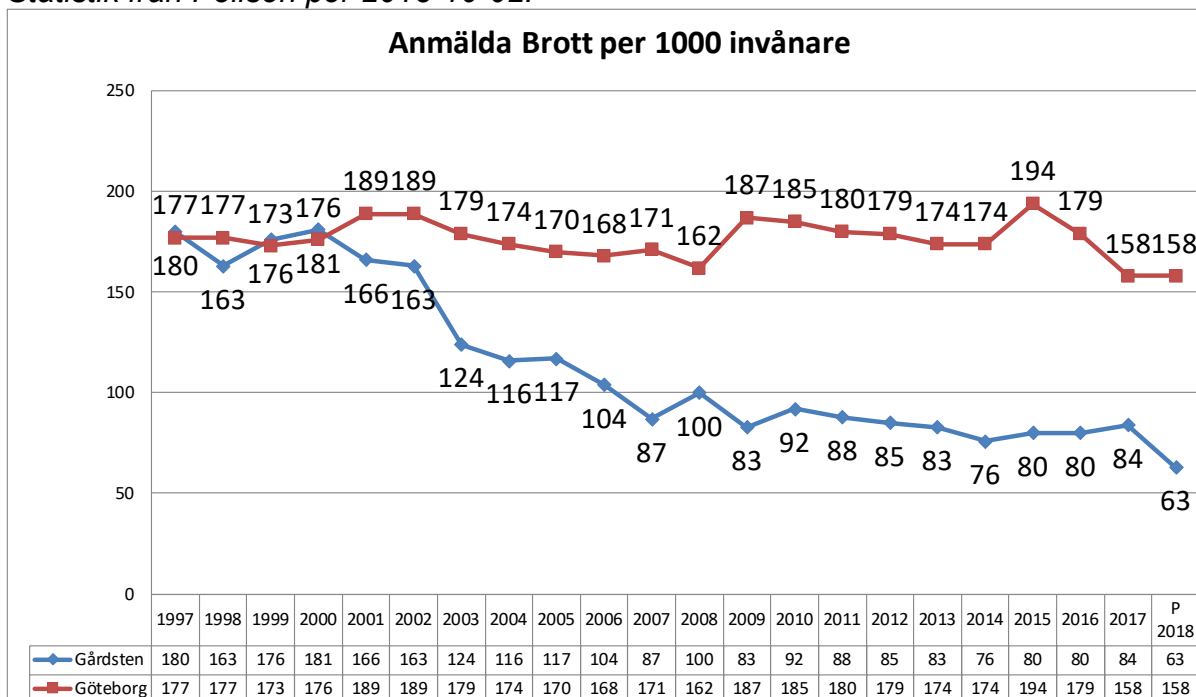


En stor förbättring har skett i skolorna i det genomsnittliga meritvärdet. Skolverket 2018-10-01.



Resultatet för läsåret ligger lite högre än föregående år. Det har dock varierat under tid. Skolverket 2018-10-01

Statistik från Polisen per 2018-10-02.



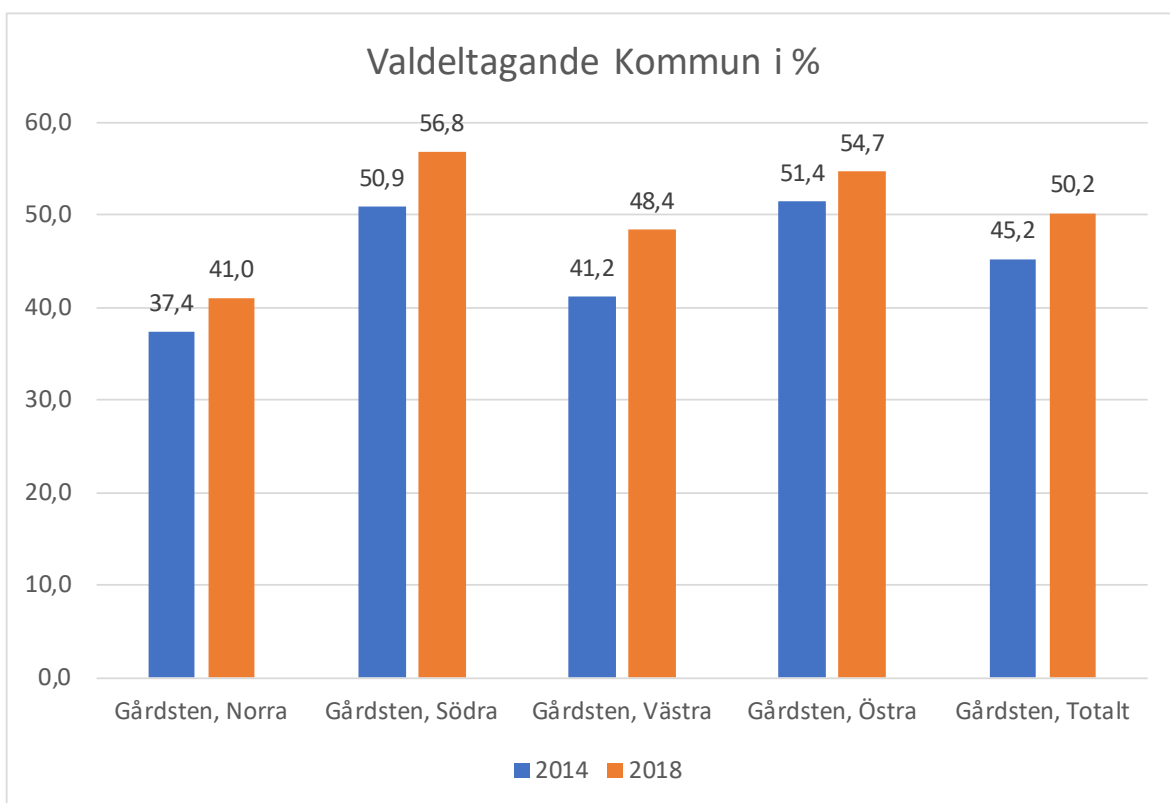
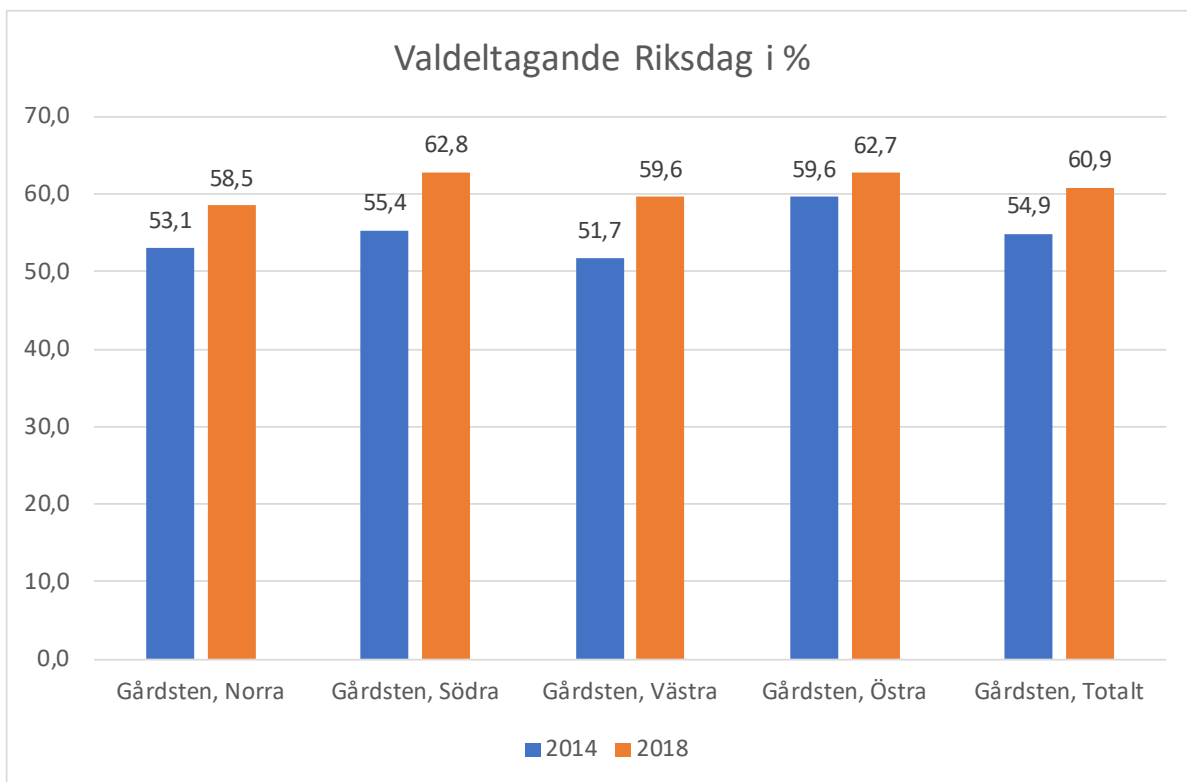
Göteborg siffror är preliminära för 2017. Inväntar förklaringar. Därav är prognosen för 2018 satt utifrån 2017.

Kommentarer för Gårdsten 2017.

- Bilrelaterade brott från 50 brott till 69 brott, 19 brott fler. Vi tror att det är fler försäkringsbedrägerier.
- Narkotikabrott från 26 brott till 39 brott, 13 brott fler. Positivt, polisen har gjort ett bra jobb.
- Mord eller dråp, fullbordat samt försök, misshandel med dödlig utgång från 0 till 4, Lindgården 29.
- Mordbrand flera brott som inte kan specificeras är kopplat till branden på Saffransgatan 37 där flera lägenheter var inblandade.

Kommentarer för Gårdsten 2018

- Prognosen är lagd utifrån antal anmälda brott t.o.m september 2018 som är väldigt låg.



AFFÄRSPLAN 2019 - Framtidenkoncernen

Affärsplanen är även i år gemensam för hela Framtidenkoncernen. Affärsplanen bygger på styrelsens övergripande mål- och inriktningsdokument och består av sex områden som vi fokuserar på för att vi ska nå och kunna leverera på koncernens gemensamma mål. Innovation och utveckling ska genomsyra vårt arbete inom alla områden för att uppnå fler mål tillsammans.

Det här är vi

Vi är Sveriges största allmännyttiga och bostadskoncern. Vi ägs av Göteborgs Stad via Göteborgs Stadshus AB. Koncernen består av fyra allmännyttiga bolag, Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads Bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB samt Gårdstensbostäder AB. Tillsammans äger, förvaltar och ansvarar vi för drygt 72 500 bostäder. I vår koncern ingår också Egnahemsbolaget i Göteborg AB, Framtiden Byggutveckling AB och Störningsjouren i Göteborg AB. Egnahemsbolaget och Byggutveckling planerar och bygger bostadsrätter/egna hem respektive hyresrätter. Störningsjouren stöttar främst våra förvaltande bolag men även de privata fastighetsägarna med framförallt störningsärenden i boendet. De arbetar även med att stävja olovlig andrahandsuthyrning i koncernens bestånd. Störningsjouren ansvarar sedan årsskiftet även för fastighetsjouren, vilket ger ytterligare en service till våra förvaltande bolag.

Det här vill vi

Framtidenkoncernen ska vara den ledande aktören på Göteborgs bostadsmarknad genom att aktivt arbeta med fokus på låg men rätt hyra på rätt plats i samspel med bra kvalitet, bättre sammanhållande bostadsområden och ökad integration. Vi ska ligga i framkant när det gäller nya innovativa och flexibla lösningar inom miljö och social utveckling av våra befintliga och nybyggda områden.

Så här styrs vi

Koncernen Förvaltnings AB Framtiden är en del av Göteborgs Stad. Det är Göteborgs Stadshus AB som är Förvaltnings AB Framtidens moderbolag och utövar den formella äganderollen över oss. Det sker bland annat genom representation vid bolagsstämman och vid årliga ägardialoger. Vår styrning utgår från aktuella lagar, regler, principer och styrande dokument såsom:

- Aktiebolagslagen.
- Kommunallagen.
- Svensk kod för bolagsstyrning.
- SKL:s Principer för styrning av kommun- och landstingsägda bolag.
- Bolagsspecifikt ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden.
- Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag.
- Styrande dokument från Göteborgs Stad. Styrande dokument inom koncernen Förvaltnings AB Framtiden.
- Koncernens affärsidé och vision.

Ägardirektiv är bindande instruktioner för bolagets styrelse och verkställande direktör. Förvaltnings AB Framtiden har antagit ett bolagsspecifikt ägardirektiv som är utarbetat och fastställt av kommunfullmäktige i Göteborg.

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Budgeten är förändringsinriktad. Utifrån budgeten arbetar moderbolagets styrelse fram ett övergripande mål- och inriktningsdokument för Förvaltnings AB Framtiden och dess dotterbolag. Detta dokument visar vad vi inom koncernen ska fokusera på för att bidra till kommunfullmäktiges mål. Koncernens affärsplan bygger på styrelsens mål- och inriktningsdokument.

Vår koncerngemensamma affärsplan har fokus på **nyproduktion** där vi ska bygga varierat, kreativt, och klimatanpassat. Vi ska arbeta för att **minska segregationen i våra utvecklingsområden** och fortsätta att utveckla metoder för att **renovera varsamt**. Vi ska driva och utveckla **innovativa arbetsmetoder** för att få nöjda hyresgäster, vara en attraktiv arbetsgivare samt ha en god ekonomi/effektiv verksamhet.

Till affärsplanen kopplas de bolagsspecifika breven. I de bolagsspecifika breven preciseras krav på respektive dotterbolag. Dotterbolagens styrelser arbetar fram ett inriktningsdokument utifrån moderbolagets styrelses inriktningsdokument. Dotterbolagen tar fram en verksamhetsplan för 2019 utifrån respektive styrelses inriktningsdokument och koncernens affärsplan. Respektive bolagsstyrelse fattar därefter beslut om verksamhetsplanen och hemställer den till moderbolagets styrelse. Samtliga verksamhetsplaner och budgetar tillsammans med koncernens affärsplan och internkontrollplan behandlas och beslutas på moderbolagets styrelsemöte i december 2019.

Förvaltnings AB Framtidens styrelse ska löpande hållas informerad och uppdaterad om hur koncernen utvecklas i förhållande till målen i affärsplan. Dialog sker bland annat i form av VD-rapporter, uppföljningsrapporter, ägardialoger och informationsmöten mellan moderbolagets och dotterbolagens styrelser.

Vårt uppdrag är långsiktigt hållbart

Vi ska genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Vi ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, till olika typer av bostadskonsumenter. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen, därför ska vi bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

Vår fastighetsförvaltning ska hålla en god kvalitet och tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel och service. Vi ska främja integration och motverka diskriminering. Vi ska tillsammans med andra aktörer inom staden och andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Vi ska även själva eller tillsammans med andra bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i debostadsområden där sådana behov finns. De boendes vilja att påverka sitt eget boende ska tillvaratas genom att de ges inflytande över sitt eget boende och dess närmsta omgivning.

I samband med upprustning och ombyggnad ska våra hyresgäster involveras via dialog. Vi ska sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion,

ombyggnation samt förvaltning. Vi ska ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet. Vår dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet. Vi ska ha en god samverkan och effektivt samarbete med stadens planerande nämnder, övriga bolag inom Göteborgs Stadshus AB och externa intressenter.

För att kunna åstadkomma ovanstående ska vi säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2019

- Lokala trygghetsvärdar ska anställas. (Social resursnämnd i samverkan med AB Framtiden. Ska genomföras 2019.)
- Göteborgs Stads plan för att förbättra hbtq-personers livsvillkor ska få ett tydligare genomslag i stadens verksamheter. (Alla nämnder och bolag. Ska genomföras under mandatperioden.)
- Fler trygghets- och gemenskapsboenden ska inrättas. (Förvaltnings AB Framtiden i samverkan med fastighetsnämnden. Ska genomföras 2019.)
- Ett särskilt stadsbyggnadslyft för utbyggnad av Angered, Biskopsgården och Tynnered/Frölunda ska startas. (Byggnadsnämnden i samverkan med Förvaltnings AB Framtiden. Ska genomföras under mandatperioden.)
- Fler funktionsnedsatta ska anställas i ordinarie verksamhet genom att förvaltningar och bolag, med stöd från nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning, underlättar möjligheten till övergång från arbetsmarknadspolitisk insats till anställning. (Alla nämnder och bolag. Ska genomföras 2019.)
- Andelen chefer födda utanför Norden ska öka och aktivt följas upp. (Alla nämnder och styrelser. Ska genomföras 2019.)
- Betalda arbetskläder ska erbjudas till yrkesgrupper med behov av detta. (Alla nämnder och bolag.)

Koncernens vision och affärsidé

I koncernen har vi en gemensam vision och en övergripande affärsidé.

Vår Vision

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.

Vår Affärsidé

- Vi skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum. Vi ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.
- Vi ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd. Vi ska bygga en blandstad där alla får plats.

NYPRODUKTION

Framtidenkoncernen har en mycket viktig roll i staden att bygga nya hyresrätter som alla göteborgare har råd att efterfråga. Dessutom ska vi se till att det finns ett utbud av bostadsrätter och egna hem även i ekonomiskt svaga områden. Vårt mål är att årligen färdigställa 1 400 bostäder.

Vi bygger utifrån ett långsiktigt hållbart perspektiv där social hållbarhet är vårt mål, ekonomin vårt medel och den ekologiska hållbarheten våra ramar som vi måste hålla oss inom. Detta kräver både ett samordnat och samsynt arbetssätt samt god affärsmässighet. Vi strävar efter att lösa bilparkeringsbehovet på ett sätt som frikopplar parkeringsekonomin från boendet. För att lyckas med vårt arbete behöver vi ha ett gott samarbete med stadens planerande förvaltningar. Detta har nu formulerats i ett samverkansavtal.

Vi skall bygga i hela Göteborg med särskilt fokus i våra utvecklingsområden. Den viktigaste upplåtelseformen är hyresrätten men i områden där hyresrätten dominerar är det viktigt att tillföra bostadsrätter och egna hem. Vi ska även utreda möjligheten att tillföra andra boendeformer. Vi ska bygga med rätt kvalitet för platsen, varierat, med fokus på låg men rätt hyra på rätt plats och vara nyskapande vid planeringen av nya områden. Dessa ska vara trivsamma, jämställda och med barnens väl i fokus. En vardagsmiljö att vara stolt över. Husen och kvarteren ska ge våra hyresgäster möjligheter att leva hållbart. Husen ska vara energieffektiva, driftvänliga och med god tillgänglighet.

MÅL:

Vi ska öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare.

STRATEGIER:

- Verka för blandade upplåtelseformer, hustyper samt olika boendeformer inom området.
- Verka för nyproduktion i större områden med fler aktörer, där sammanhållande strukturer och rätt samhällsservice ingår från början.
- Utveckla metoder för flexibla detaljplaner, hög genomförbarhet och effektiv markanvändning samt möjligheter att bygga ut allmän plats.
- Utveckla en långsiktig portföljstyrning för nyproduktion.
- Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras.
- Aktivt arbeta med fokus på lägre hyror i samspel med god kvalitet.
- Bredda marknaden.

MÄTETAL:

- Antal färdigställda bostäder/boendeform per år (mål 1 400 bostäder)
- Antal nyproduktionsprojekt som har en frikopplad parkeringskostnad från boendet
- Produktionskostnad kr/kvm
- Genomsnittlig hyresnivå kr/kvm samt relativhyra kr/relativ enhet

UNDERHÅLL / RENOVERING

När vi renoverar och underhåller våra fastigheter är det viktigt att vi går varsamt fram så att våra hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad. De boendes påverkan på sina boendekostnader ska stärkas. Det är viktigt att vi slår vakt om de lägenheter som har en låg hyra. Dialog ska föras med hyresgäster vid renovering.

I många områden där det finns renoveringsbehov finns det också stor arbetslöshet. Vid upprustningsinsatser ska Göteborgs Stads modell för social hänsyn användas som ett medel att skapa sysselsättning och arbete åt invånarna i eller i närheten av de bostadsområden som ska upprustas. Samverkan ska ske med nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning. Vi ska arbeta med att energieffektivisera i vårt befintliga bestånd och bidra till att minska stadens klimatutsläpp. Vi ska använda våra hustak till solenergi där det är lämpligt att uppföra laddstolpar vid parkering.

Göteborgs Stad behöver fler trygghetsboenden och gemenskapsboenden för att främja längre självständigt boende. Trygghetsbostäder ska därför inrättas i vårt befintliga fastighetsbestånd där det är lämpligt och samverkan ska ske med Fastighetsnämnden.

MÅL:

Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning.

STRATEGIER:

- Vi ska renovera varsamt.
- De boendes möjligheter att påverka sina boendekostnader ska stärkas.
- Vi ska värna lägenheter med låg hyra.
- Energieffektivisering och att bidra till minskade klimatutsläpp ska vara ett aktivt arbete.

MÄTETAL:

- Hyreshöjning kr/kvm efter ombyggnation
- Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering
- Total energimängd kWh/kvm
- Antal tillförda lägenheter i trygghetsboenden

UTVECKLINGSMRÅDEN

Vi har i huvudsak bra bostadsområden inom koncernen, de flesta hyresgäster trivs bra. Men det finns områden där livsvillkoren är sämre än i övriga delar i Göteborg. Dessa områden kännetecknas bland annat av hög andel försörjningsstöd, arbetslöshet och ohälsa.

Vi är fastighetsägare i stadens samtliga särskilt utsatta områden och har därför en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen. Det finns en affärsmässig nytta för oss att vara drivande i områdesutvecklingen. Genom att arbeta aktivt med att tillföra olika boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd, arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning är vår ambition att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan dessa områden och stadens övriga områden. Det förutsätter att vi arbetar utifrån ett hela staden perspektiv i nära samverkan med de boende i våra områden samt de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med i samhällsutvecklingen. Därför trappar vi upp arbetet genom att utveckla befintliga insatser parallellt med att vi skapar en koncernövergripande organisering med fokus på strategisk samordning, styrning och ledning.

MÅL:

Vi ska bidra till att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.

STRATEGIER:

- Införa trygghetsskapande åtgärder.
- Tillföra nya bostäder och blandade boendeformer i områdena.
- Bidra till att skapa arbetstillfällen för boende i områdena.
- Vi skall vara drivande i stadens samordnade arbete för en mer jämlik stad.
- Arbeta fram en koncernövergripande social förvaltningsstrategi.
- Strategiska utvecklingsplaner ska tas fram och styra arbetet i alla utvecklingsområden och innefatta både nyproduktion, förvaltning, underhåll och renovering.

MÄTETAL:

- Trygghetsindex
- Antal tillförda bostäder per boendeform
- Arbetsplatser/praktikplatser/feriearbeten som skapats för hyresgäster

NÖJDA HYRESGÄSTER

Våra befintliga och potentiella hyresgäster/kunder är ryggraden i vår verksamhet. Det är för dem vi finns till och hur vi möter dem är en central fråga. Det är därför viktigt att vi möter våra kunder på de olika sätt som krävs för att motsvara deras önskan och förväntan på en bostadskoncern i framkant. Digitaliseringen av vårt samhälle går snabbt framåt och vi ser ökad digitaliseringstakt som en förutsättning för att vi ska få nöjda kunder även i framtiden. För att öka våra hyresgästers upplevda trygghet ska vi fortsätta vårt arbete med att motverka oriktiga hyreskontrakt. Det krävs också att vi fortsätter utveckla ett nära samarbete med stadsdelsnämnderna och det lokala föreningslivet för att återta det offentliga rummet och göra skillnad på riktigt. Vi ska också fokusera på social upphandling för att skapa möjligheter i våra utvecklingsområden.

Inom alla Göteborgs Stads verksamheter är dialogen allt viktigare. Detta gäller inte minst Framtidens verksamhet inom förvaltning, underhåll, ombyggnad och nyproduktion. Dialogen ger möjlighet till delaktighet och ger berörda en reell möjlighet att kunna påverka en process. Förutom möjlighet till påverkan är dialogen också ett viktigt verktyg för att skapa trygghet vid förändringar. Koncernens bolag står inför samma utmaningar och därför finns det en stor vinst vid att ta fram ett koncept som alla kan använda sig av. Detta kan skalas ned vid mindre projekt och skalas upp vid större. Konceptet ska fungera som en gemensam handbok.

MÅL:

- Öka antalet koncerngemensamma digitaliserade processer.
- Säkerställa ett koncerngemensamt dialog- och kommunikationskoncept.

STRATEGIER:

- Öka takten på redan påbörjad digitalisering av koncerngemensamma kundprocesser så som kontraktsskrivning, lägenhetsbyte, uppsägning av kontrakt och SMS-utskick.
- Agera som en tydlig koncerngemensam beställare för digitalisering.
- Säkerställa en koncerngemensam teknisk plattform i ett utförande.
- En koncerngemensam kommunikationsbyrå.
- Lansera Sveriges största allmännyttas gemensamma forum.

MÄTETAL:

- Ta kunden på allvar - en delfråga i vårt Serviceindex
- *Mål 2019 minst 84,0 (2017 – 82,8/2016 – 84,3)*
- Egnahemsbolaget mäter NKI med annat branschinstitut
- *Mål 2019 minst 74,0 (branschsnitt 73,0) (2017 – 63,0/2016 – 68,0)*

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Våra medarbetare är våra viktigaste ambassadörer och hur medarbetarna trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är helt avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens till koncernen. Vårt koncerngemensamma värdegrundsarbete ska skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang och stärka koncernens förmåga att nå resultat.

Värdegrundsarbetet utgår ifrån befintliga värdegrunder i dotterbolagen och stadens gemensamma förhållningssätt. Chefer och medarbetarnas förmåga att nå måluppfyllelse, skapa förutsättningar för samarbeten både koncerninternt, i staden och med externa parter samt utveckla verksamheten med kreativitet och sinne för kontinuerlig förbättring kommer vara avgörande för koncernens möjligheter att hantera de utmaningar vi har.

Vi ska uppfattas som en modern arbetsplats för befintliga och potentiella medarbetare i koncernen och erbjuda en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, inflytande över den egna arbetssituationen och öppenhet.

Vi ska vara en hälsofrämjande organisation som ger förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid. Vi ser mångfald som en strategisk tillgång i koncernens affärsutveckling och strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential.

MÅL:

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.

STRATEGIER:

- Utveckla organisation, medarbetarskap och ledarskap genom det koncerngemensamma värdegrundsarbetet.
- Kompetensförsörjning genom att använda våra stolta medarbetarna som ambassadörer för koncernen.
- Förtydliga möjligheterna och synliggöra mervärdet med att vara anställd i Sveriges största allmännyttan. Påbörja arbetet med att erbjuda utbildning/utvecklingsinsatser, karriärmöjligheter samt stimulera intern rörlighet inom Framtidenkoncernen.
- Ge medarbetarna förutsättningar för ett hållbart arbetsliv där fokus ligger i att erbjuda en trygg och säker arbetsmiljö och att vara en inkluderande arbetsplats.

MÄTETAL:

- HME - index för hållbart medarbetarengagemang
- Personalomsättning
- Sjukfrånvaro
- Inkluderande arbetsplats

GOD EKONOMI & EFFEKTIV VERKSAMHET

Koncernens mål är att färdigställa 1 400 bostäder per år. Detta är en stor finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärsmässighet. För att koncernen ska klara detta krävs stora förändringar. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och bibehålla långsiktigt god soliditet. 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 redan nu positionerar sig och under en period ställer om.

LÅNGSIKTIGA FINANSIELLA MÅL:

- Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.
- Genomsnittlig justerad soliditet om lägst 50% över 10 år.
- Självfinansieringsgrad om minst 30% vid nyproduktion över 10 år.

FINANSIELL STRATEGI:

För att tillgodose kravet om 1 400 lägenheter per år måste flera aktiviteter vidtas för att uppnå en långsiktigt hållbar självfinansieringsgrad och soliditet. Koncernens finansiella strategi för att nå detta är att aktivt verka för att öka kassaflödet genom att frigöra kapital inom nedanstående områden.

<i>Aktiviteter</i>	<i>Källa</i>	<i>Beslut*</i>
Intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion	Eget kassaflöde	Operativt beslut
Effektivisering	Eget kassaflöde	Operativt beslut
Besparingsaktiviteter	Eget kassaflöde	Operativt beslut
Minskade nyproduktionskostnader	Eget kassaflöde	Operativt beslut
Samarbete externa parter	Externt kassaflöde	Styrelsebeslut
Upplåning	Externt kassaflöde	Operativt beslut

**Besluten kommer följa bolagsordning och mandat för styrelse och VD*

Förändringsarbetet påbörjades genom budgetarbetet 2018 där moderbolaget riktade ett ökat kassaflödeskrav mot de förvaltande bolagen. Koncernen har dessutom inlett en gemensam hyresförhandlingsprocess med syfte att säkerställa ett bättre utfall. Framtiden Byggutveckling arbetar med att bredda marknaden bland annat genom ökat samarbete med små och medelstora samt utländska entreprenörer för att öka konkurrensen och minska produktionskostnaden. Samordning av HR, inköp/upphandling och IT funktioner har initierats och fler koncerngemensamma samordningsområden skall identifieras och implementeras. En hyresintäktstrategi skall utarbetas och implementeras under 2019.

MÄTETAL:

- Koncernens, exklusive Egnahemsbolaget, kassaflöde efter underhåll & investeringar samt efter övriga investeringar skall uppgå till 548 MSEK.
- Fastighetsinvesteringarna skall i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5%.
- Justerad soliditet skall överstiga 50%.
- Självfinansieringsgrad om minst 30% vid nyproduktion över 10 år.
- Belåningsgrad för koncernen skall vara max 30% över 10 år.

Mål och uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2019

Målområde som berör Framtiden (Av totalt 14)	Målområde	Uppdrag till Framtiden
Fler behöver jobba i Göteborg	Attraktiv arbetsgivare Utvecklingsområden	<ul style="list-style-type: none"> Stadens nämnder och bolag ges i uppdrag att erbjuda praktikplatser och olika former av sommarjobb till unga.
Trygghet i hela staden	Utvecklingsområden	<ul style="list-style-type: none"> Framtiden AB ges i uppdrag att se över möjligheten till bid-inspirerade samarbeten och kommunstyrelsen ges i uppdrag att skapa "en väg in" till staden för att samordna initiativ.
Medmänsklighet i social omsorg	Underhåll/renovering	
Äldreomsorg för ett värdigt liv	Underhåll/renovering	
Kultur i en modern stad	Nyproduktion Underhåll/renovering	
Ett starkt och aktivt föreningsliv	Nöjda hyresgäster	
Fler ska kunna bli göteborgare	Nyproduktion God ekonomi & effektiv verksamhet	<ul style="list-style-type: none"> BRG tillsammans med Fastighetsnämnden, Trafiknämnden och Förvaltnings AB Framtiden ges i uppdrag att arbeta strategiskt med att locka hit utländska byggaktörer. Byggnadsnämnden, Fastighetsnämnden och Förvaltnings AB Framtiden ges i uppdrag att ta fram en strategi för att minska produktionskostnaderna och möjliggöra billiga bostäder. Förvaltnings AB Framtiden ges i uppdrag att arbeta med ombildning av hyresrätter i utanförskapsområden samt ta fram en modell för att stimulera ombildningar.
Framkomlighet i storstaden	Nyproduktion Underhåll/renovering	
Vägen till en hållbar stad	Nyproduktion Underhåll/renovering	
Göteborg ska vara en attraktiv arbetsgivare	Attraktiv arbetsgivare	
Ekonomisk tillväxt utvecklar välfärden	God ekonomi & effektiv verksamhet	

Framtidens Affärsplan kommer att revideras enligt de nya mål och uppdrag som nu är fastslaget av kommunfullmäktige, se ovan. Beslut tas på Framtidens styrelsemöte 14 december 2018. Gårdstensbostäder reviderar verksamhetsplanen 2019 utifrån beslutet inför styrelsemötet i februari 2019.

Källhänvisning:

Statistik från SCB

Gårdstensbostäders hyressystem

Göteborgs Stadsledningskontor – Flyktinginflyttning

Göteborgs Stadsledningskontor – Samhällsanalys och statistik

Polismyndigheten Västra Götaland

Skolverket.se

Göteborgs-Posten