

Verksamhetsplan 2020

Gårdstensbostäder AB



Planering pågår för att förverkliga Generationsboende vid Kanelgatan i samarbete med Framtiden Byggutveckling.

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	3
2	Det här är vi.....	4
3	Koncernens vision och affärsidé	5
4	Så här styrs vi	6
5	Vårt uppdrag är långsiktigt hållbart	7
6	Mål och uppdrag till Framtidenkoncernen i kommunfullmäktiges budget 2020.....	9
7	Vår verksamhetsplan.....	10
8	Uppdrag som berör bolaget i Kommunfullmäktiges budget 2020.....	11
9	Våra målområden.....	12
9.1	Nyproduktion.....	12
9.1.1	<i>Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa 4 200 nya bostäder under perioden 2020-2022.</i>	<i>13</i>
9.2	Varsam renovering	14
9.2.1	<i>Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 20 procent av lägenheterna renovera utan standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.....</i>	<i>14</i>
9.3	Utvecklingsområden	16
9.3.1	<i>Vi ska verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.</i>	<i>17</i>
9.4	Nöjda hyresgäster.....	23
9.4.1	<i>Våra hyresgäster ska vara nöjda.....</i>	<i>24</i>
9.5	Attraktiv arbetsgivare	29
9.5.1	<i>Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare</i>	<i>30</i>
9.6	God ekonomi och effektiv verksamhet.....	31
9.6.1	<i>Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.</i>	<i>32</i>
10	Gårdstensbostäders bilagor	36

1 Inledning

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 varit bolagets närvaro i området och boende i styrelsen som framgångsfaktorer.

Enligt moderbolaget är Gårdstensbostäder 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.

En viktig milstolpe 2019 var att Gårdsten togs bort från polisens lista för särskilt utsatta områden och klassas nu som ett riskområde. Därför är det viktigt med uthållighet och ett fortsatt konsekvent arbete för ett tryggare Gårdsten. Nästa steg blir att ytterligare ta klivet ner i listan.

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 och byggföretagen. 210 nya bostäder av dessa är redan byggda på Kryddhyllan och hyresgäster och ägare har flyttat in i bostäderna. Saffransgatans byggnation av Egnahemsbolaget och Framtiden Byggutveckling blir klart under 2020. Centrumutvecklingen i Gårdstens Centrum antogs under 2019 och startbesked för brf Utsikten gavs i slutet av året. Målet är att sträva mot att Gårdsten blir en blandstad med blandade boendeformer.

Arbetet för att förverkliga ett Generationsboende vid Kaneltorget är överlämnat till Framtiden Byggutveckling som påbörjar planeringsarbetet för byggnation.

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.

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 2020 likt 2019 samt riktade punktinsatser. 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 genom samarbete med bland annat Angereds Närsjukhus, Angered Arena och Göteborgsvarvet har aktiviteter för boende måndag-torsdag varje vecka för ett mer jämlikt Göteborg.

Gårdsten går nu in i en ny utvecklingsfas med fler aktörer och nyinflyttade Gårdstensbor. Vi tar därför vår uppmärksammade och uppskattade arbetsmodell ett steg vidare och ger de nya aktörerna i Gårdsten en unik möjlighet att bli en aktiv del av den. Vi kallar det Gårdstens vision 2025.2 som innehåller en samarbetsplattform som kan ge unika mervärde för alla boende.

2 Det här är vi

Bakgrund och historik

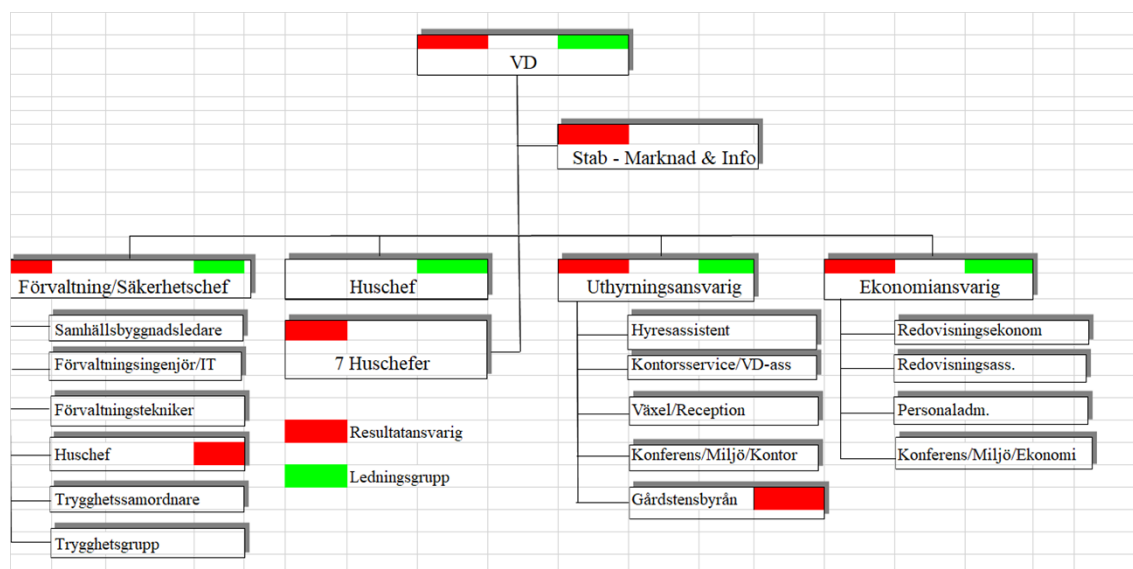
Vi är Sveriges största allmännyttiga och bostadskoncern. Vi är en del i Framtidenkoncernen som ägs av Göteborgs Stadshus AB som ingår i Göteborgs Stad. Koncernen består av fyra allmännyttiga bolag, Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads Bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB samt Gårdstensbostäder AB. Tillsammans äger, förvaltar och ansvarar vi för knappt 73 000 bostäder. I vår koncern ingår också Egnahemsbolaget i Göteborg AB, Framtiden Byggutveckling AB och Störningsjouren i Göteborg AB. Byggutveckling planerar och bygger hyresrätter och Egnahemsbolaget bygger bostadsrätter och egna hem. Störningsjouren stöttar främst de förvaltande bolag men även privata fastighetsägarna med framförallt störningsärenden i boendet.

Bolaget bildades 1997 med ett tydligt uppdrag från staden - att vända utvecklingen i området. I ägardirektivet ingick att arbeta långsiktigt med hållbarhet i tre dimensioner; social, ekologisk och ekonomisk. Den sociala hållbarheten för hela området betonades, liksom bolagets placering i Gårdsten. Verkligt inflytande för hyresgästerna, ökad trygghet och jobbskapande åtgärder. I direktiven ingick också att samverka med andra aktörer som näringsliv och föreningsliv.

Organisation

Gårdstensbostäder har en platt organisation där de förvaltande huscheferna ligger direkt under vd. Vi är 32 anställda och tillsammans talar vi 24 olika språk.

Organisationsschema:



3 Koncernens vision och affärsidé

Koncernens vision och affärsidé

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

Vår gemensamma vision: Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.

Vår gemensamma 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.

Strategi, vision, affärsidé och uppdrag

Gårdstensbostäder verksamhetsplan 2020 bygger på de styrdokument staden och moderbolaget formulerat.

- Göteborgs Stads budget
- Framtiden-koncernens Affärsplan 2020-2022 (antogs dec 2019)

Gårdstensbostäders 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 2020

Utöver koncernens fokusområden som beskrivs under "Vår verksamhetsplan" har bolaget följande:

- Stärka varumärket Gårdsten
- Gårdsten Vision 2025.2
- 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.

4 Så här styrs vi

Förvaltnings AB Framtiden

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.
- Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (allbolagen).
- Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag.
- Bolagsspecifikt ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden.
- Styrande dokument som fastställts av kommunstyrelse, kommunfullmäktige, styrelsen för Göteborg Stadshus AB eller av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.

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 och pekar på vad vi inom koncernen ska fokusera på för att bidra till kommunfullmäktiges mål.

Gårdstensbostäder

Bolagets styrelse består av hyresgäster i området. sex av sju ordinarie ledamöter är gårdstensbor samt tre suppleanter varav två som är gårdstensbor.

Samtliga beslut för bolaget tas i styrelsen. Arbetet styrs enligt ägardirektiv och de strategier som finns med i Affärsplan 2020-2022 som utgår ifrån stadens budget och styrdokument.

5 Vårt uppdrag är långsiktigt hållbart

Förvaltnings AB Framtiden

Vårt ägardirektiv beskriver vad vår ägare vill att vi ska uppnå med vår verksamhet. 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 de bostadsområden 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 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.

Gårdstensbostäder

Gårdstensbostäder arbetar okonventionellt och med ständigt fokus på utvecklingsfrågor. Arbetet har präglats av hållbara lösningar inom samtliga tre dimensioner; ekologiska, social och ekonomiska. I bred samverkan arbetar vi brett med trygghet, sysselsättning, aktiviteter för unga och gamla och hälsofrågor.

Ca 1000 personer kommer varje år till våra olika hyresgästräffar, arbetsdagar och dialogträffar. Mötena med hyresgästerna har sedan starten 1997 varit det viktigaste för utvecklingen. Utöver träffarna möter alla bolagets medarbetare hyresgäster under de återkommande aktiviteter under veckan som anordnas i samverkan; GAIS i Gårdsten och Hälsostugans aktiviteter.

Arbetet präglas av uppdraget som gavs till bolaget av koncernstyrelsen redan 1996-06-13:

- Etableringen i Gårdsten
- Engagerade medarbetare
- Tydliga ekonomiska mål
- Inflytande och delaktighet
- Skapa sysselsättning
- Utveckla hela stadsdelen
- Professionell förvaltning

6 Mål och uppdrag till Framtidenkoncernen i kommunfullmäktiges budget 2020

Den av kommunfullmäktige beslutade *Budget 2020 och flerårsplaner för 2021-2022 för Göteborgs Stad* innehåller mål, uppdrag och inriktningar som direkt eller indirekt berör Framtiden. De mål och uppdrag som riktas direkt till Framtiden och som koncernen är huvudansvarig för återges nedan.

Mål riktade direkt till Framtiden
Antalet ombildningar inom Framtidenkoncernen ska öka.
Klustret ska bidra till att skapa en mer blandad stad.
Framtidenkoncernen måste få ner sin totala produktionskostnad för nyproduktion, så att billiga lägenheter byggs utan onödiga nedskrivningskostnader.

Uppdrag riktade direkt till Framtiden
Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utvärdera Gårdstensmodellens processer och ta tillvara på de goda exempel som finns i projektet, för att i ett senare skede kunna implementera hela eller delar av processen i arbetet med andra utanförskapsområden.
Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att öka antalet ombildningar inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2020.
Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utarbeta riktlinjer och förslag på områden, för att utan detaljplan kunna gå direkt på bygglov inom Förvaltnings AB Framtidens mark.
Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att ta fram en strategi för att minska produktionskostnader för att möjliggöra billiga bostäder.
Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med styrelser och i samverkan med regionen, att införa trygghetsvakter och värdar i kollektivtrafiken och på hållplatser.

Gårdstens vision 2025 innefattar 1500 nya bostäder under en 10 årsperiod. Målet är blandade upplåtelseformer.

Den modell vi arbetar med som numera kallas Gårdstensmodellen har haft stor uppmärksamhet. Vi delar med oss av vår kunskap både inom koncernen och genom studiebesök under året.

7 Vår verksamhetsplan

Vår koncerngemensamma affärsplan består av sex målområden. Av dessa finns särskilt fokus på tre områden där alla kraftsamlar för att kunna leverera på stadens mål. De kallar vi för fokusområden.

Fokusområden, koncernen:

- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden

Övriga målområden:

- Nöjda hyresgäster
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi & effektiv verksamhet

Affärsplanen är gemensam för hela koncernen. Affärsplanen är förändringsinriktad och innehåller det som särskilt behöver utvecklas och förändras i koncernen. Många delar av verksamheten nämns inte i affärsplanen. Det innebär inte att de delarna inte är viktiga. De ska fortsätta bedrivas och utvecklas om inget annat anges.

Målen i affärsplanen är fleråriga och nås i ett längre tidsperspektiv. Strategierna uttrycker de vägval och inriktningar som bedöms vara viktigast för att nå måluppfyllelse på målen. Mätetalen är de indikatorer som kommer följas upp på koncernnivå för att se om vi rör oss i rätt riktigt mot målen. Uppdrag ska om inget annat anges genomföras och rapporteras under innevarande år. Utöver de mål, strategier och mätetal som anges i affärsplanen följer vi även utvecklingen inom andra områden.

Gårdstensbostäder har brytit ner de gemensamma målen och strategierna till konkreta aktiviteter i vår verksamhetsplan. Planerna ska efter beslut i respektive dotterbolags styrelse hemställas till moderbolaget. Förvaltnings AB Framtidens styrelse ska löpande hållas informerad och uppdaterad om hur bolaget utvecklas i förhållande till målen i affärsplan. Dialog sker bland annat i form av VD-rapporter, uppföljningsrapporter och ägardialoger mellan moderbolagets och Gårdstensbostäders styrelse.

8 Uppdrag som berör bolaget i Kommunfullmäktiges budget 2020

Områden	KF Budgetuppdrag inkl ekonomiska uppdrag
Budgetuppdrag från KF:s budget 2020	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att se över möjliga realiseringar av tillgångar i syfte stärka stadens finansiering av kommande års investeringsprojekt.
	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att sträva efter hög kostnadstäckning på avgiftsbelagda verksamheter, där så är möjligt.
	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden.
	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden.
	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utvärdera Gårdstensmodellens processer och ta tillvara på de goda exempel som finns i projektet, för att i ett senare skede kunna implementera hela eller delar av processen i arbetet med andra utanförskapsområden.
	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att öka antalet utbildningar inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2020
	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med styrelser och i samverkan med regionen, att införa trygghetsvakter och värdar i kollektivtrafiken och på hållplatser.

9 Våra målområden

9.1 Nyproduktion

Beskrivning av området

Framtidenkoncernen ska hålla ett högt tempo i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare. Vi ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Vårt uppdrag från ägaren är att bygga nya bostäder, i första hand hyresrätter, som alla göteborgare har råd att efterfråga. Vi ska också se till att det finns ett utbud av bostadsrätter och egnahem även i ekonomiskt svaga områden. Stadens mål är att det ska färdigställas 5 000 bostäder årligen. Framtidenkoncernen ska bidra till att detta mål nås, men andelen allmännyttiga bostäder ska däremot inte öka. För att säkerställa att andelen inte heller minskar så krävs en adekvat redundans av planerad bostadsproduktion, eftersom erfarenheten visar att en viss del av den beräknade produktionskvoten inte realiseras. Koncernens mål för perioden 2020-2022 är därför att färdigställa 4 200 bostäder. Produktionen förutsätts ligga på motsvarande nivå även under därefter följande år.

Vi ska förtäta på egen mark för att få mer stadsliknande områden och för att bygga ihop staden. För att lyckas med vårt arbete behöver vi ha ett gott samarbete med stadens planerande förvaltningar.

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 vi bygger bostadsrätter, småhus och stadsradhus. Fler bostäder anpassade för barnfamiljer ska prioriteras. Egnahemsbolaget ska inte konkurrera med privata byggaktörer utan främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning. Vår nyproduktion ska präglas av ett helhetstänkande som beaktar såväl sociala, ekologiska och ekonomiska konsekvenser. Vi ska använda våra hustak till solenergi där det är lämpligt samt fullfölja vår beslutade solelssatsning om att installera minst 10 000 kW effekt motsvarande 140 mnkr under en femårsperiod fram till år 2022.

Vid all nyproduktion är vår ambition att erbjuda rimliga hyror och ha en stor valfrihet gällande lägenhetsstandard.

Koncernen ska genom sina bolag kartlägga hur de bidrar till klimatförsämringar och vad som kan göras åt för att minska och minimera dessa. Vidare ska koncernen vid nyproduktion sträva efter att, tillsammans med branschen, höja och följa upp de miljökrav som finns idag. Fler byggnader i koncernen ska ha material som är klimatneutrala och giftfria. Byggnader med lågt energibehov eller med energiöverskott ska eftersträvas. Innovationer inom hållbart byggande ska premieras. Koncernen ska även sträva efter att öka antalet självfinansierade laddstolpar inom sitt bestånd.

Nämnd/Styrelse Mål:

9.1.1 Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa 4 200 nya bostäder under perioden 2020-2022.

Strategi

- Pröva kostnadssänkande åtgärder inom område avtal/upphandling, tex risknivåer, entreprenadformer och standard.
- Prioritera industriellt byggande och koncepthus.
- Bredda marknaden.
- Konvertera utrymmen till bostäder.
- Förvärva och avyttra mark.
- Anpassa prissättning på parkering i nivå med andra aktörer.

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Målvärde 2020
Antal färdigställda bostäder/boendeform			46

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Konvertering till bostäder	Saffransgatan 12, 4 lgh ska konverteras till bostäder. Planeringen har startat under 2019 och färdigställs under 2020.
Gårdstens Vision 2025	2020: Gårdstensbostäder 42 lgh som seniorlägenheter, 55+, Saffransgatan

Delad entreprenad

Bolaget har sedan 1997 arbetat med delade entreprenad i flertalet underhållsarbete och ombyggnationer. Delad entreprenad finns beskrivet i rapporten "2 till 120 anbud" som år 2004 skrevs i samarbete med Boverket.

Konvertering till bostäder

På Saffransgatan 12 ska lokaler, där Idéverkstaden tidigare funnits, konverteras till fyra lägenheter.

Gårdstens Vision 2025

Visionen antogs år 2015 och innebär 1 500 nya bostäder på 10 år samt en ny F-3 skola. Totalt är det 10 byggföretag, inkl. Lokalförvaltningen, som har byggt och/eller kommer bygga bostäder och lokaler i Gårdsten. Det blir fler bostadsrätter och äganderätter i området. Gårdstensbostäder har idag 80 % av alla bostäder i Gårdsten, 2025 beräknas den siffran ligga på ca 65%. 210 nya bostäder har redan byggts i området, främst på Kryddhyllan; Riksbyggen, Obos/Myresjöhus, Egnahemsbolaget och Robert Dicksons stiftelse.

Framtidens Byggutveckling bygger 42 lägenheter som seniorlägenheter, 55+ på Saffransgatan som bolaget sedan ska förvalta. Byggnationen sker under 2020 och inflyttning årsskiftet 2020/2021. Egnahemsbolaget bygger både flerfamiljshus och radhus i brf på Saffransgatan, ca 70 bostäder. De beräknas vara inflyttningsklara 2020.

Serneke fortsätter sitt arbete med att påbörja 59 brf Utsikten vid Gårdstens Centrum och samtidigt bygga ut centrum med fler affärslokaler, nytt kontor för Gårdstensbostäder och restaurangbyggnad. Markarbetet startade 2019.

Parkering

Prisbilden i Gårdsten förändras successivt i samband med renovering av garagen. En plan har tagits fram för prissättning av samtliga parkeringsplatser inom Gårdstensbostäder.

9.2 Varsam renovering

Beskrivning av området

Genom renovering och underhåll värdesäkrar vi våra fastigheter och bidrar till nöjda hyresgäster. När vi renoverar och underhåller våra fastigheter ska vi göra det på ett sätt där 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. Vi har därför beslutat att utföra renovering utan standardhöjning* i ca 20% av lägenheterna i samband med renovering av en fastighet eller ett område. Dialog ska föras med hyresgäster vid renovering.

I samband med ombyggnation ska vi sträva efter att energieffektivisera för att minska våra klimatutsläpp och säkra vårt långsiktiga driftnetto. Vi ska också använda våra hustak till solenergi där det är lämpligt, och fullfölja vår beslutade solelssatsning om att installera minst 10 000 kW effekt motsvarande 140 mnkr under en femårsperiod fram till år 2022.

Nämnd/Styrelse Mål:

9.2.1 Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 20 procent av lägenheterna renovera utan standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.

Strategi

- Underhålla våra fastigheter kontinuerligt, långsiktigt och varsamt.
- Ge boende möjlighet att påverka sina boendekostnader.
- Värna lägenheter med låg hyra.
- Arbeta aktivt med energieffektivisering och att bidra till minskade klimatutsläpp.

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Målvärde 2020
Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering	0%		0%
Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning.			
Installerad effekt solceller kW	414	115	325
Total energi kWh/kvm	204		

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Renovering Garage Salviagatan, P2	Garage på Salviagatan, P2, planeras för omfattande renovering under 2020. Garaget måste tömmas och ersättningsplatser erbjuds under ombyggnationen.
Badrumsrenoveringar	45 badrum kommer renoveras under 2020 fördelat i hela området.
Relining	Inom ramen för underhåll kommer reliningen att fortsätta i västra och östra Gårdsten.
Fönsterbyte Saffransgatan	Området har 2-glas fönster och ett succesivt arbete fortsätter för att byta fönster på hela Saffransgatan. Upphandling av fönster och entreprenör sker separat på två hus 2020.
Uppgradering IMD	Individuell mätning debitering uppgraderas i Östra Gårdsten

Varsam renovering för Gårdstensbostäder innebär en trygghet för hyresgästerna som inte behöver bryta upp sin sociala trygghet med grannar och vänner i sitt hus. De behöver inte flytta på grund av hyreshöjningar. Gårdstensbostäders modell innebär 0 kr i hyreshöjning.

Vid renoveringar krävs inte några större insatser. Huscheferna är underhållsansvariga för sina fastigheter och beslutar för varje lägenhet vilket behov som föreligger. Det resulterar i längre intervaller för renovering för större och mindre lägenheter.

Standarden förändras inte vid renovering i lägenheterna utan anses som underhåll. Bolaget tillämpar heller inte tillval i lägenheterna. Stammar relinas vilket är kostnadseffektivt och tidsbesparande både för bolaget och för hyresgästerna. Vid exempelvis renovering av badrum återmonteras porslinet.

Hållbara lösningar

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

Underhåll och 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 denna plan beskrivs det övergripande underhållsarbetet i bolaget över året för badrum, relining av avloppsstammar och garagerenovering.

Den ekologiska dimensionen

Fokus på miljön är framför allt fler solceller och uppgradering av individuell mätning.

Miljöhänsyn är en ledstjärna för bolaget i allt från energilösningar med förnyelsebar energi till underhåll, renoveringsarbeten och i planerna för nyinvesteringar. Under året genomförs en omfattande byggnation av en ny stor trappa i östra Gårdsten. Trappan förbinder skolområdet med östra Gårdsten.

Den sociala dimensionen

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

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.

9.3 Utvecklingsområden

Beskrivning av området

Med utgångspunkt i vårt kärnuppdrag ska vi verka för att minska segregationen i Göteborg. 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. Vi vill förbättra integrationen genom att arbeta aktivt med att tillföra blandade boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd samt arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning. 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.

Vi ska ta tillvara de goda exemplen från Gårdstensbostädernas arbete med att lyfta området och ha det som utgångspunkt för strategiska satsningar i andra utvecklingsområden. Som en del av stadens satsning på att inget område ska finnas med på polisens lista för särskilt utsatta områden ska vi under 2020 påbörja arbetet med att stärka och utveckla Biskopsgården.

Våra utvecklingsområden följer polisens definition av särskilt utsatta områden och är i nuläget Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet, Biskopsgården och Tynnered.

Framtidens styrelse ska under våren 2020 besluta om en övergripande strategisk plan för hur arbetet ska bedrivas med att bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Uppdrag
Framtidens koncernstyrelse ansvarar för kommunfullmäktiges uppdrag att öka antalet utbildningar. Beslut om utbildningar som väcks i dotterbolagen ska hänskjutas till koncernstyrelsen.
Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon ges i uppdrag att ha uppdaterade och aktuella strategier för varje utvecklingsområde. Dessa ska godkännas av koncernstyrelsen. Strategier som ännu inte är antagna av koncernstyrelsen ska återrapporteras senast 30/6 2020 för ställningstagande.
Störningsjouren får tillsammans med Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon i uppdrag att utveckla arbetet med trygghetsvårdar tillsammans med berörda aktörer.

Nämnd/Styrelse Mål:

9.3.1 Vi ska verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Strategi

- Utvärdera Gårdstensmodellen och implementera hela eller delar av den i andra utvecklingsområden.
- Använda innovativa modeller och samarbeten som möjliggör en väsentlig förflyttning av utvecklingsområdena i samverkan med andra aktörer, akademi och näringsliv.
- Bidra till att skapa arbetstillfällen/sysselsättning för boende i områdena.
- Utveckla arbetet med trygghetsvårdar.
- Ta fram styrkort för att följa förflyttningen av våra utvecklingsområden över tid.
- Öka antalet utbildningar.

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Målvärde 2020
Arbetsplatser/praktikplatser/feriearbeten som skapats för hyresgäster	264	250	200
Antal genomförda utbildningar	0	0	0
Andel hyresrätter i utvecklingsområden	100%	100%	100%
Antal utvecklingsområden			

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Skapa Arbetstillfällen	200 arbetstillfällen ska skapas under året. Ungdoms och vuxenjobb under hela året samt sommarjobb under juni-augusti.
Bidra till utveckling av Gårdstensskolan	Samverkan med Grundskoleförvaltning och Lokalförvaltning är en förutsättning för en bättre skola i Gårdsten.
Ny samarbetsplattform	Inom ramen för Vision 2025.2 görs uppstart av nya samverkansformer som ska verka för alla i Gårdsten.

Sociala dimensionen

Information och kommunikation är grunden för möjligheterna till delaktighet och dialog. 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 på boendet, 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.

I takt med nybyggnationer i stadsdelen har bolaget gått från att äga 85% av bostäderna till 80%. Inom ramen för Vision 2025, där det innebär 1500 nya bostäder i Gårdsten kommer kommunala hyresrätter hamna på ca 65% av bostäderna.

Att fortsatt arbeta med den sociala dimensionen är samhällsekonomiskt lönsamt.

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 "Gårdstensbyrån". Av ungdomarnas berättelser vet vi vad ett jobb genom Gårdstensbostäder kan betyda.

Ca 100 sommarjobbbara finansieras och fördelades varje år utifrån Göteborgs stads kösystem och de allra flesta kommer från Gårdsten.

Statistik sedan 1998:

ÅR	Män	Kvinnor	Tillsvidarean- ställning	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	162	102	2	262	264
2019	145	120	7	258	265
Totalt	2144	1347	304	3187	3491

Social upphandling

I de flesta upphandlingar ställer bolaget skullkrav på att anställa arbetslösa Gårdstensbor, s.k. social upphandling. Gårdstensbyrån är i detta sammanhang en länk för entreprenörerna för att skaffa lokal arbetskraft. Arbetet fortgår även 2020.

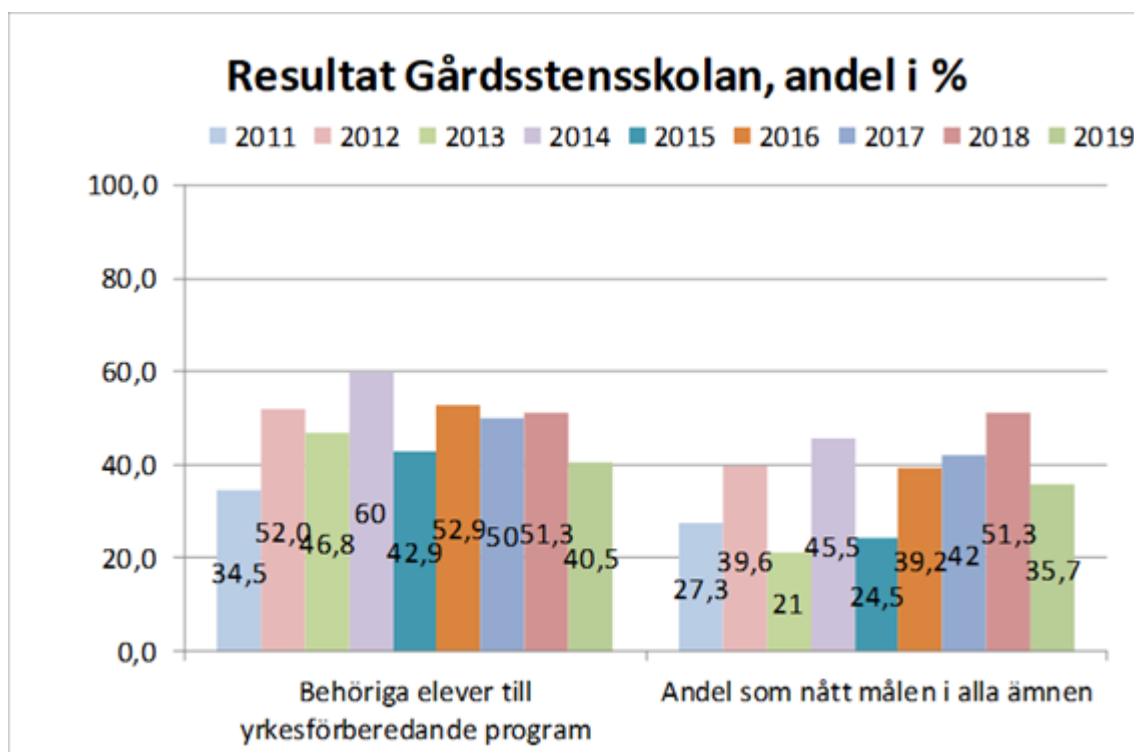
Bolaget fortsätter också att stötta de sociala företag och Kooperationer som finns i stadsdelen och ser gärna att fler startas.

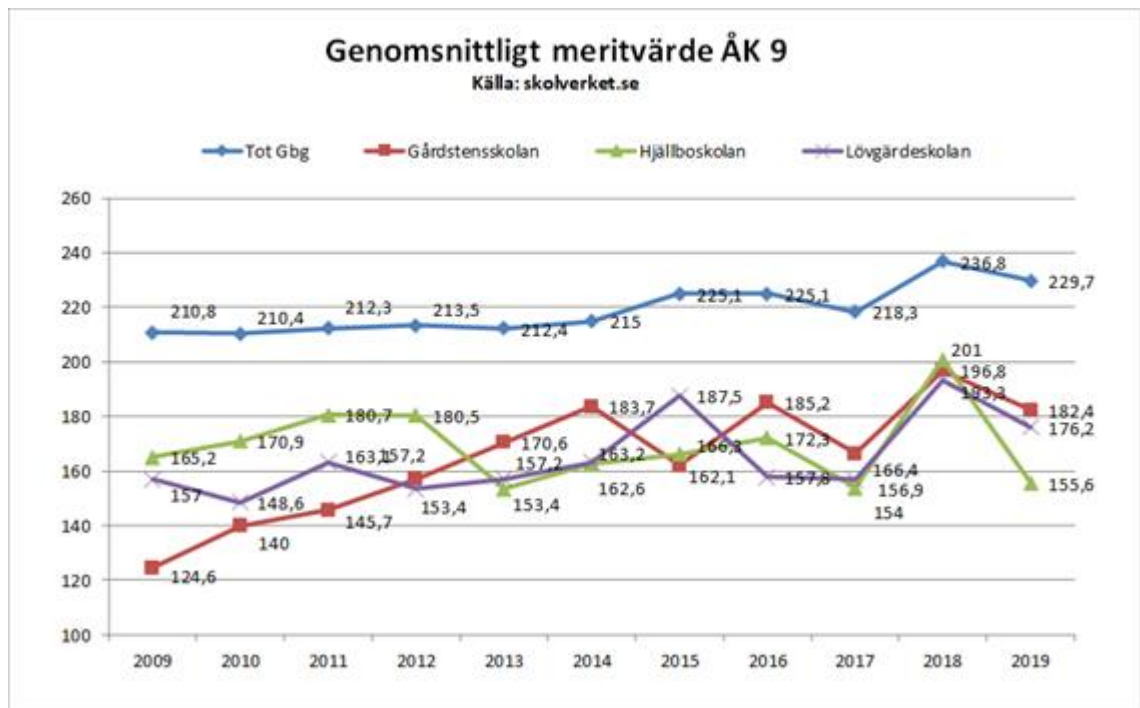
Barn och Ungdomsaktiviteter

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. Men även sommaresegling i Långedrag med GKSS och Rotary Långedrag samt skidresa mm kommer fortgå.

Barnfamiljer som väljer ett framtida boende i Gårdsten, kommer att värdera den kommunala skolans kvalitet. Skolan står nu inför ett utvecklingskede. Nuvarande 4-9 finns nu i tillfälliga lokaler i Angeredsvinkeln. Planering på rivning av gamla Gårdstensskolan har fått rivningslov men inget beslut är taget. Samverkan har startat med Lokalförvaltning, Grundskoleförvaltning och Gårdstensskolan för att se till den bästa lösningen i framtiden. Gårdstensbostäder är drivande i frågan och har även diskussioner med Räddningsmissionen, som samarbetar med Castellum, som har lämnat in en ansökan om att få driva en skola i Gårdsten.

Vi fortsätter med läxhjälpstöd via Stiftelsen Läxhjälp och dela ut stipendier på skolavslutningen. Under 2020 stöds XX elever via stiftelsen.





Hälsostugan i Gårdsten

Inom Gårdstensbyrån ingår även Hälsostugan.

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, Angered Arena och Göteborgsvarvet genom Hälsostugan som har stora möjligheter att utvecklas. Träningsträffar, gymmet, yoga och andra aktiviteter finns under samma tak i gymmets lokaler på Kaneltorget.

Inom Framtidenkoncernen har avtal gjorts med Samordningsförbundet om en gemensam tjänst för Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder för rehabilitering för funktionshindrade. I Gårdsten samverkar vi inom ramen för Hälsostugan för att nå personer för behov och stöd.

Vårens aktiviteter:

Vecka	Avslappning	Hopp&spring	Yoga	Gym tis	Gym tor	Puls & styrka	Balans & styrka	Övrigt	Förälder-barn	Sim	Totalt
2	x	x	11	15	18	15	11			x	70
3	x	15	10	20	16	ZUMBA	8	37		x	106
4	3	10	13	25	20	22	12			x	105
5	1	x	9	30	21	12	9			8	90
6	1	11	11	20	25	14				8	102
7	1	x	9	17	22	20	10			x	79
8	1	12	10	22	18	ZUMBA	8	20		8	99
9	1	16	8	22	25	18	9			8	107
10	x	14	8	20	24	12	6		4	7	96
11	1	15	8	17	21	18	10			7	98
12	1	11	6	15	17	14	9			10	81
13	x	13	7	16	20	16	2	31		10	113
14	x	16	4	14	15	23	4	18		8	102
15	1	18	4		18	21	8		6	8	84
16	x	x	5	9	x	15	x	23		x	52
17	x	x	5	11	13	x	7	2	x	8	46
18	x	16	x	x	10	x	7			7	40
19		20	4	8	7	11	9		9	8	76
20		x	4	10	x	9	8	2		8	41
21	1	15	6	11	16	15	7	25		8	96
22	1	17	3	10	x	11	x			x	42
23	1	16	5	6	x	12	x		3	x	43
24	x	15	3	9	11	15	4	13		x	70
25	x	17	6	10	x	13	5		2	x	53
26	x		7	11	12	7	6			x	43
27	1		4	9	10	9	4			x	37
28	1		6	10	8	11	7			x	43
Medel	1	15	7	15	17	14	8	19	5	8	77

Höstens aktiviteter:

VECKA	Yoga	Gym Tis	Gym Tor	Hopp & spring	Puls & styrka	Förälder-barn	Balans 55 +	Simskola	Övrigt	Totalt
34	9	12	16		14		5			56
35	7	14	x		x		x			21
36	5	16	24		10		7	12		74
37	6	15	15		12	10	4	14		76
38	x	15	15		12	x	4	10	15	71
39	5	22	38		27	8	11	15		126
40	9	22	35		30	4	10	10		120
41	x	25	44	36	37	3	11	8		164
42	7	21	36	36	41	3	x	10	20	174
43	6	20	27	x	12	x	7	8		80
44	7	18		x	25	3	11	x		64
45	5	16	20	35	22	3	13	8	5	127
46	3	13	27	30	15	8	12	8	21	183
47	5	15	24	27	11	3	7	8		100
48	7	14	15	18	15	3	10	6		88
49	3	17	19	34	17	7	x	x		97
50	6	16	19	36	14	3	6	x	22	122
51	4	15	x	35	16	4	4	x	41	119
Totalt	6	17	25	32	19	5	8	10	21	103

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. I slutet av år 2020 tillkommer 42 seniorlägenheter på Saffransgatan, här kommer också finnas en lokal för samvaro och en nära kontakt med huschefen.

Samarbeten

Inom ramen för Vision 2025.2 ska en ny arena födas för att kunna erbjuda alla Gårdstensbor en aktivare vardag nära hemmet och annan service.

Vi kallar det för NY SAMARBETSPLATTFORM för alla boende i Gårdsten:



Även en företagarräff och övriga samarbeten inom energiutveckling fortgår.

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.

Utbildning

Fastighetsakademien

Varje år har bolaget erbjudit tre praktikplatser för personer som går på Fastighetsakademien i Göteborg. Akademien ägs av Fabur, där Gårdstensbostäder genom Framtiden-koncernen är delägare. Samarbetet kommer att fortsätta och vi kan även under 2020 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.

9.4 Nöjda hyresgäster

Beskrivning av området

Våra hyresgäster är ryggraden i vår verksamhet. Vi förvaltar deras hem och hur vi möter dem är en central fråga. Vi ska möta våra hyresgäster på olika sätt och leva upp till vad som kan förväntas av en bostadskoncern i framkant. Digitaliseringen av vårt samhälle går snabbt framåt och vi ska öka digitaliseringstakten för att behålla nöjda kunder även i framtiden.

Våra hyresgäster är vår viktigaste intäktskälla och nöjda hyresgäster är därför en viktig förutsättning för att långsiktigt säkerställa vår ekonomi. Vi arbetar med transparens och likabehandling i vår hyressättning genom bruksvärdering av våra hyresrätter.

Vår förvaltning ska präglas av god kvalitet och tillgodose hyresgästernas behov av trygghet och trivsel. Våra hyresgäster ska ges möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden. Vi ska ha en god dialog med våra hyresgäster som fångar deras behov, synpunkter och ger de möjlighet till inflytande över sitt boende. Dialogen är ett viktigt redskap i att följa upp vår verksamhet och för att skapa trygghet vid förändringar. Vi ska se positivt på att det bildas fler hyresgästföreningar och vidta steg för att öka hyresgästernas medinflytande. Det ska ske genom olika former av självförvaltning och genom möjligheter till differentierat serviceutbud för att kunna anpassa boendemiljön till hyresgästernas önskemål.

Otrygga miljöer ska ses över och behöver omgestaltas fysiskt. För att identifiera otrygga platser ska vi genomföra lokala medborgardialoger. I trygghetsskapande syfte ska vi också se över belysningen i våra områden och se till att hålla rent och snyggt i våra områden. Klotter ska saneras.

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.

Göteborgs Stad behöver fler trygghetsboenden och gemenskapsboenden för att främja längre självständigt boende. Vi ska därför verka för att fler trygghetsbostäder inrättas i vårt befintliga fastighetsbestånd där det är lämpligt.

Göteborgs Stadshus AB har i kommunfullmäktiges budget för 2020 fått i uppdrag att skyndsamt revidera Framtidskoncernens ägardirektiv i enlighet med givna intentionen i budgeten och ska särskilt beakta inriktningen ombildning istället för kooperativ hyresrätt.

Uppdrag
Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon får i uppdrag att genomföra medborgardialoger lokalt för att identifiera otrygga platser.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Trygghetsmässor	Varje år bjuds hyresgästerna in till en trygghetsmessa där flera aktörer i Gårdsten; Polis, räddningstjänst, stadsdelen, skolan och fritidsgård går samman och presenterar trygghetsarbetet i stadsdelen. På mässan diskuteras även otrygga platser och åtgärder kring dem.
Trygghetsvandring	Under hösten bjuds alla hyresgäster in till en trygghetsvandring i Gårdsten. Med är även representater från stadsdelen, fritidsgård och polisen. Efter inledning av trygghetsgruppen och polisen promenerar alla runt i Gårdsten för att identifiera otrygga platser och miljöer och ger förslag på åtgärder.

Nämnd/Styrelse Mål:

9.4.1 Våra hyresgäster ska vara nöjda.

Strategi

- Öka tryggheten i våra bostadsområden.
- Minska olovlig andrahandsuthyrning och motverka oriktiga hyresförhållanden.
- Utveckla tillgänglighet och bemötande för ökad kundnöjdhet
- Hålla rent och snyggt i våra fastigheter och bostadsområden.
- Öka digitaliseringstakten och nyttja digitaliseringen för utveckling av kundkontakt och kunderbjudanden.

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Målvärde 2020
Ta kunden på allvar	86,2%	84,7%	86%
Hjälp när det behövs	83%	81,8%	83%
Rent och snyggt	76,4%	76,1%	77%
Trygghetsindex	79,1%	78,8%	79%
Serviceindex	81%	79,8%	81%
Produktindex	76,4%	75,8%	76%
Inflytandeindex	78,8%	76,6%	79%
Andel riktiga hyreskontrakt			100%

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Trygghetsskapande punktinsatser	Vid speciella händelser och oroligheter krävs extra insatser i bostadsområdet under året med hjälp av all personal..
Olovlig andrahandsuthyrning	Målet är att återta lägenheter under året
Digitalisering	Bolaget ska delta i det koncerngemensamma arbetet med digitalisering.

Nöjda kunder

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.

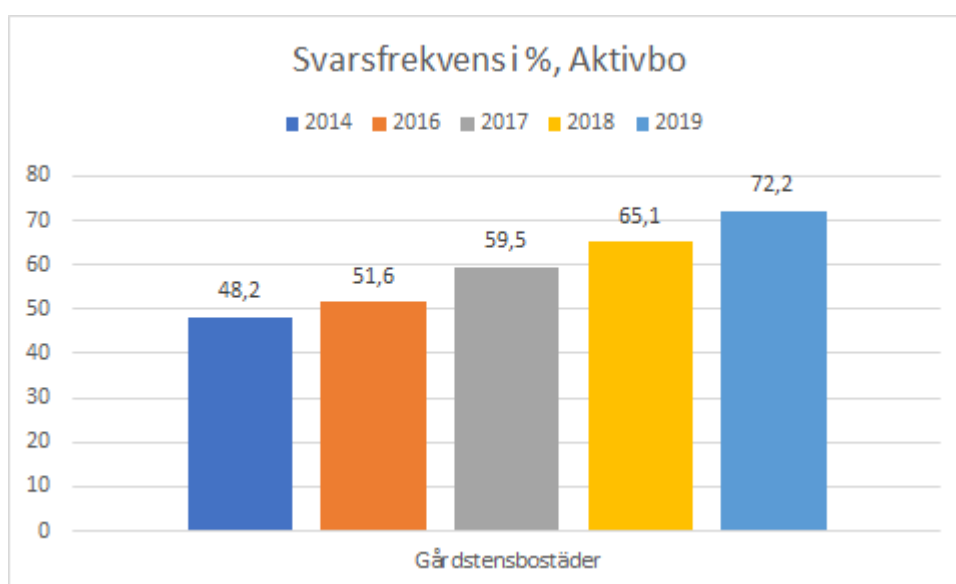
Vi mäter våra kundvårdsinsatser med hjälp av AktivBo. Serviceindex är det övergripande måttet på kundservice.

Resultatansvariga planerar både kundvårdsåtgärder och förvaltningsuppgifter i sina verksamhetsplaner för 2020 som till viss del baserar sig på resultatet av undersökningen. För att bibehålla den höga nivån behövs kundvården ytterligare finslipas.

Gårdstensbostäder fortsätter att synliggöra "eldsjälar" bland de boende i form av "Årets Gårdstensbo", Årets eldsjäl, Årets pionjär och årets granne.

Bolaget planerar för trygghetsbostäder i norra Gårdsten inom ramen för Vision 2025. Idag har vi ca 150 seniorlägenheter för 55+. Samtliga har tillgång till gemensamhetslokal och huschefen är kontaktperson i alla frågor som rör boende eller lokalens användande. Aktiviteter drivs av seniorerna själva med stöd av huschefen.

Ett serviceindex på 79,8 % var det högsta betyget inom koncernen för 2019, trots att vi sjönk i betyg från 2018. Svarsfrekvensen i Gårdsten har stadigt gått uppåt och låg på 72,2 % 2019 och var den exceptionellt högsta någonsin.



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.

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, men har nedprioriterats av leverantören. Det koncernövergripande arbetet med en kundapplikation kommer bolaget att delta i och förhoppningen är att tvättstugebokning kan finnas med då.

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.

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 erbjuder stöd och service samtidigt som de ansvarar för jourverksamheten under sin arbetstid. Trygghets- och huschefsgruppen har en tät dialog i vardagen. Och gruppen har även en nära dialog med polisen.

Gårdsten Centrum är en strategisk plats i Gårdsten. Här rör sig många människor på kvällar och helger. För att bibehålla ett tryggt centrum är insatserna viktiga. Trygghetsgruppen finns på plats från kl. 17.00 varje dag men ibland behövs extra punktinsatser göras, då alla medarbetare är delaktiga.

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 2020 fortsätter bolaget sitt alltjämt systematiska förebyggande arbete för att ytterligare minska stöld och skadegörelse. Egen tillsyn, morgonrundan, fortsatta ungdomssatsningar, arbetstillfällen, utbildningar och skolsamarbete

Tekniska trygghetsåtgärder

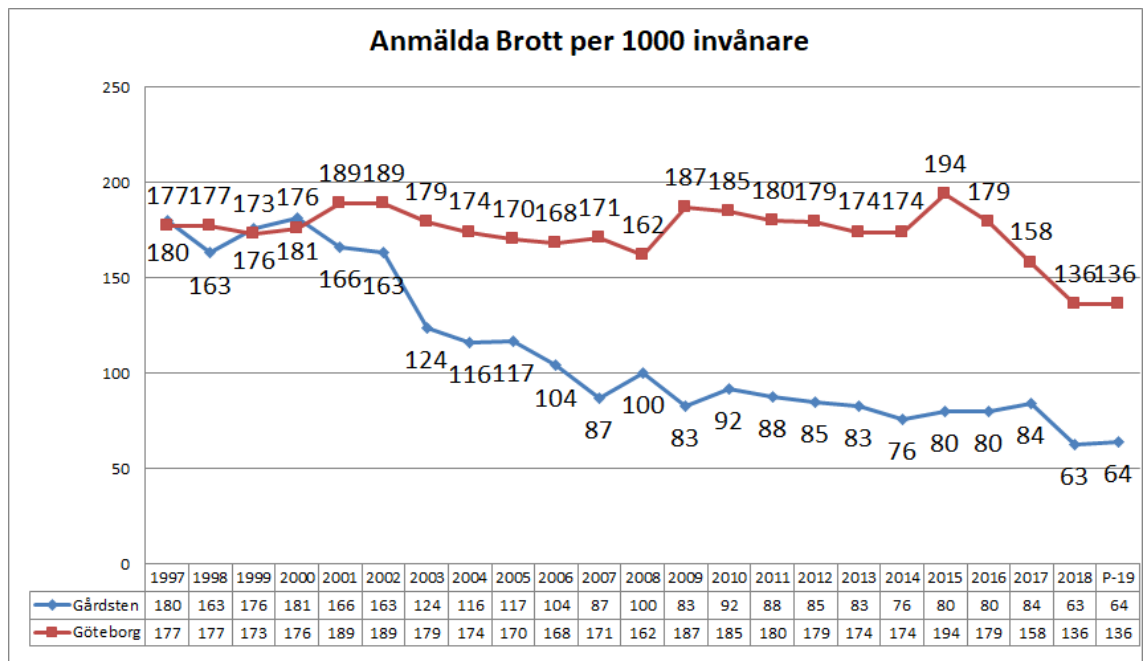
Gårdstens tekniska trygghetsåtgärder har utvecklats från ingenting till en idag hög nivå. Det finns idag 102 övervakningskameror i området. Samtliga garage och Gårdstens centrum har kameror. Vid garagerenoveringar förstärks kameraövervakning. Samtliga entréer, tvättstugor och källare har passersystem.

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 huscheferorganisationen med händelser.

Olovlig andrahandsuthyrning

Arbetet med oriktiga kontrakt är i högsta grad en trygghetsfråga som fortsätter inom bolaget. Arbetet bedrivs inom bolaget i samverkan mellan uthyrningsavdelning, huschefer och trygghetsgruppen. Bolaget har sedan starten 2017 frigjort ca 137 hyreskontrakt som hyrts ut på riktigt sätt. Ny lag infördes från 1 oktober 2019 vad gäller uthyrning i andra hand som har informerats till alla hyresgäster.



Baserat på 11 månaders statistik, inklusive Kryddhyllan. Preliminär siffra för Göteborg.

Rent & snyggt

Att Gärdsten 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 Gärdsten rent och snyggt. Arbetet har en hög ambitionsnivå.

Det egna dagliga arbetet med tillsyn inne och ute är väsentligt och skall fortsatt speglas i huschefernas verksamhetsplaner för 2020.

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

Återvinning och källsortering

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

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 bli med ett metodiskt arbete med olika insatser för att förbättra inomhusklimatet och värmen för hyresgästerna. Fönsterbyten som nu görs i norra Gärdsten fortsätter under 2020 och innebär stor förbättring av inomhusklimatet.

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.

Boendeflytande

Möjligheten till inflytande och delaktighet är väsentligt för våra hyresgäster. 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.

Exempel på engagemang är gårdsgrupper och seniornätverk.

Över 1200 har deltagit i huschefernas olika träffar under året. *Se statistiksidan.*

9.5 Attraktiv arbetsgivare

Beskrivning av området

Våra medarbetare är våra viktigaste ambassadörer och hur medarbetarna trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens till koncernen. Vi ska erbjuda en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, inflytande över den egna arbetssituationen och öppenhet. Vi vill att våra medarbetare ska känna sig engagerade och stolta över de resultat vi tillsammans uppnår.

Vi vill vara en tydlig, sammanhållen och lärande koncern, för att öka kundnöjdheten samt stärka koncernens förmåga att nå resultat och hantera de utmaningar vi står inför.

Nya utmaningar, en allt snabbare förändrings- och utvecklingstakt och förväntningar från kunder och hyresgäster ställer krav på organisationens anpassningsförmåga och kontinuerlig utveckling av våra arbetssätt. Vi strävar efter att vara en effektiv och lärande organisation.

Vi ska ge goda förutsättningar till ett hållbart arbetsliv. Vi ska vara en inkluderande arbetsplats och strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential. Vi ska arbeta hälsofrämjande och motverka ohälsa i arbetet bland annat genom att ge förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid. Vi vill att våra medarbetare ska känna sig trygga och säkra på jobbet.

Nämnd/Styrelse Mål:

9.5.1 Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare

Strategi

- Utveckla effektivitet och organisatoriskt lärande genom att nyttja digitaliseringen och samarbeta inom koncernen och branschen.
- Kompetensförsörjning genom att använda våra stolta medarbetare som ambassadörer för koncernen.
- Ge medarbetarna förutsättningar till ett hållbart arbetsliv med fokus på en trygg och säker arbetsmiljö, att motverka stressrelaterad ohälsa och vara en inkluderande arbetsplats.

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Målvärde 2020
HME	75		77
Sjukfrånvaro	3,7%		3,2%
Personalvolym i arbetad tid*			
Trygg och säker arbetsmiljö			
Inkluderande arbetsplats			
Personalomsättning	10		6

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Från H: till OneDrive	IT information till all personal.

Medarbetarundersökning

Inom ramen för målstyrning görs en utvärdering av hur motiverade medarbetarna är. Bolagen inom Framtiden-koncernen genomför medarbetarundersökningen med övriga staden. 2020 kommer så kallade pulsmätningar genomföras. Bolaget startade med Winningtemp hösten 2019.

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. För 2020 kommer genomföras både gemensam och individuella kompetenshöjande aktiviteter. 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 och styrelsen erbjuds att gå. Under året

genomförs lag/grupputveckling utifrån inspiration kopplat till UGL med medarbetarna.

Friskvård

Hälsa handlar om att vara långtidsfrisk. Individens eget ansvar är självklart. 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 undantaget två personer.

Bolaget ser mycket allvarigt på hot mot personal. Uppföljning och åtgärder är viktigt. Det finns både ett förebyggande arbete och ett säkerhetsskydd för personalen.

Trivselaktiviteter

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

9.6 God ekonomi och effektiv verksamhet

Beskrivning av området

Långsiktiga mål:

- Genomsnittlig justerad soliditet om lägst 50% över 10 år.
- Självfinansieringsgrad om minst 30% vid nyproduktion över 10 år.
- Belåningsgrad på koncernen om max 30%

Mål för 2020:

- Egnahemsbolaget ska uppnå en genomsnittlig avkastning på eget kapital på 5% (efter skatt) utifrån det egna kapitalet per 2017-12-31.
- Koncernens, exklusive Egnahemsbolaget, kassaflöde efter underhåll & investeringar samt efter övriga investeringar skall uppgå till 570 MSEK. Per bolag:

Bostadsbolaget, 212 MSEK

Familjebostäder, 134 MSEK

Poseidon, 280 MSEK

Gårdstensbostäder, 18 MSEK

Koncernens mål är att färdigställa 4 200 nya bostäder under perioden 2020-2022 och att få ner produktionskostnaden så att vi kan bygga billiga lägenheter utan onödiga nedskrivningar. Koncernens mål är också att verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. Detta är en 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. Hög soliditet och låg belåningsgrad ger en stark finansiell ställning och goda förutsättningar till fortsatta investeringar. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, renovera varsamt och effektivisera den egna organisationen. För att ha en strategiskt god finansiell position om tio år är det av stor vikt att koncernen redan nu positionerar sig och under en period ställer om.

Under 2020 ska Göteborgslokaler AB överföras till koncernen med Förvaltnings AB Framtiden som moderbolag, vilket kommer ge förbättrade möjligheter att driva förändringsarbetet med våra utvecklingsområden.

I kommunfullmäktiges budget för 2020 har Göteborgs Stadshus AB fått i uppdrag att revidera Egnahemsbolagets ägardirektiv utifrån att de inte ska konkurrera med privata byggaktörer utan främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning. Framtidens ägardirektiv ska revideras så att det medger koncernbidrag till Egnahemsbolaget i syfte att stödja bolagets sociala inriktning.

Nämnd/Styrelse Mål:

9.6.1 Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Strategi

Koncernens strategi för att nå de finansiella målen är att aktivt verka för att öka kassaflödet genom att frigöra kapital inom nedanstående områden:

- Optimera intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion
- Effektivisering
- Besparingsaktiviteter
- Minskade nyproduktionskostnader
- Samarbete externa parter
- Upplåning

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Målvärde 2020
Kassaflöde efter underhåll & investeringar samt efter övriga investeringar	20,8		18
Nominell avkastning på fastighetsinvesteringar			
Justerad soliditet	68,4%		61,3%

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Hyreshöjning parkering	Höjning av p-platser och garage i hela beståndet.
Ökad upplåning	Nytt kontor, Gästgiveriet och Gårdstens Centrum kräver nyupplåning.

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.

Fullt uthyrt

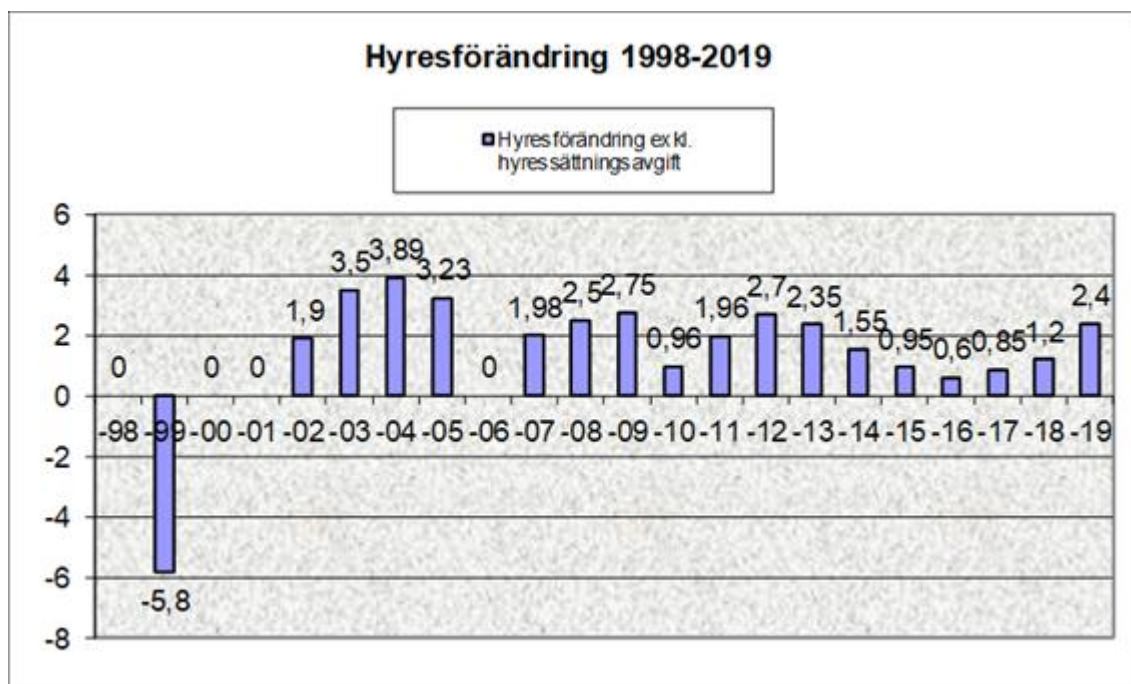
Gårdsten är sedan 2009 fullt uthyrt. Det är många sökande till varje uppsagd lägenhet. Det finns därför ett stort behov av nya bostäder i stadsdelen. Se *nyproduktion om Vision 2025*.

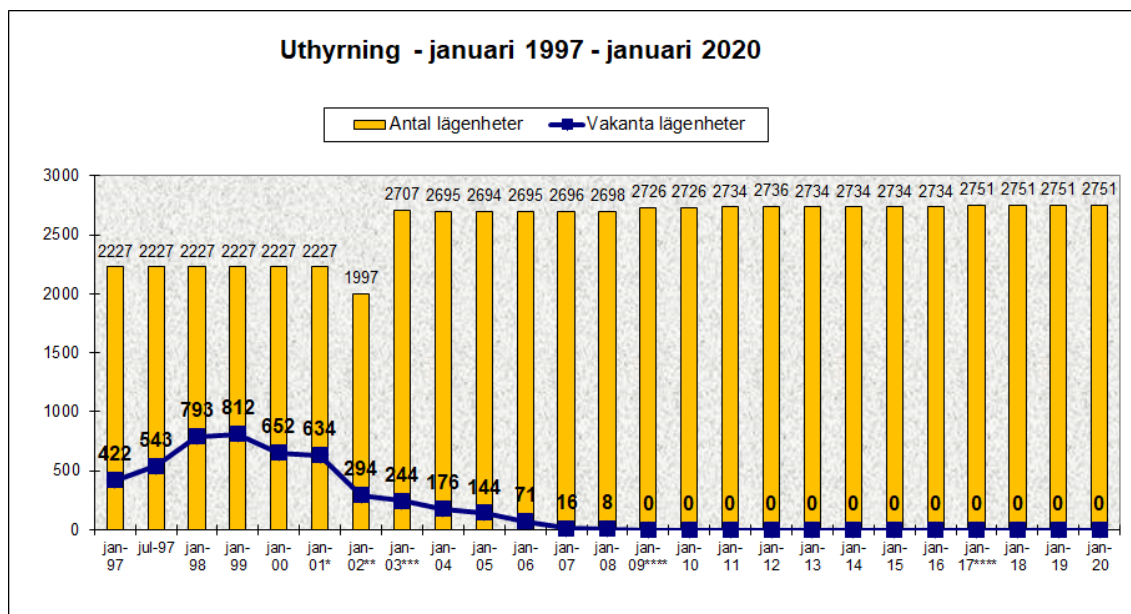
Fortsatt fokus både på uthyrningstempot direkt vid uppsägningar och att förebygga hyresfordringar genom samtal och personliga besök. Från 2020 ska samtliga lägenheter förmedlas via Boplats, vilket kan innebära en risk i tempot för uthyrning.

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

Bolaget kommer att fortsätta det systematiska arbetet med otillåten andrahandsuthyrning. Effekten av arbetet har bl a inneburit att våra områden blivit lugnare och renare.

Den genomsnittliga hyresnivån på grundhyran är **2019: 928 kr/kvm** (883 kr/kvm).





*) Solhusen inflyttningsklara från mars 2000. **) Rivning av Lill-Salvia april 2001
) Köp av norra Gårdsten 2002-09-01. *) Nya seniorlägenheter Muskotgatan 10.

Om och avflyttningsgrad 1999-2019

År	Om och avflyttningsgrad %	Antal lägenheter i beståndet	
1999	16	2.227	
2000	22	2.227	Återflytt till Solhus 1
2001	19	1.997	1) Omflyttning från Lill-Salvia 229 lgh som demonterades 2) Omflyttning av 48 lgh inför terrassering på Salviagatan, 24 lgh demontering
2002	10	2.707	Förvärv av Norra Gårdsten, 734 lgh
2003	15	2.695	Omflyttning av 48 lgh inför terrassering på Muskotgatan, 16 lgh demontering
2004	16	2.694	
2005	15	2.695	
2006	14	2.698	
2007	16	2.698	
2008	13	2.698	
2009	13	2.726	Seniorlägenheter Muskotgatan 10
2010	12	2.726	
2011	11	2.736	
2012	10	2.734	Om- och avflyttningsgrad i likhet med Framtidenkoncernen
2013	10	2.734	
2014	10	2.734	
2015	9	2.734	
2016	7	2.752	
2017	7	2.751	
2018	7	2.751	
2019	6,29	2.751	

P-platser och garage

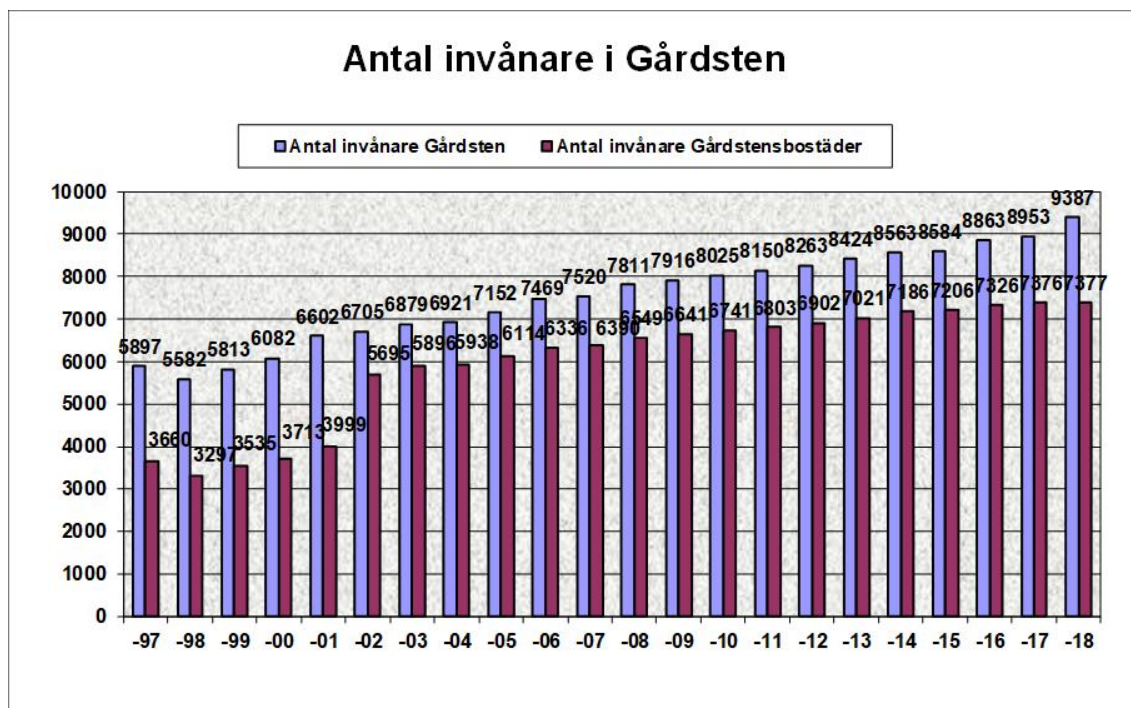
Totalt finns nu 2 600 (2 353) parkeringsplatser inom Gårdstensbostädens bestånd. Det innebär 0,94 (0,86) platser per lägenhet. I samband med ombyggnader av garage tillkommer platser då burar tas bort. Vi förstärker också de garagen med bättre belysning och fler kameror. Höjning av samtliga p-platser och garage sker succesivt i takt med renoveringar.

10 Gårdstensbostäders bilagor

Omvärldsbevakning - Statistik om Gårdstensborna

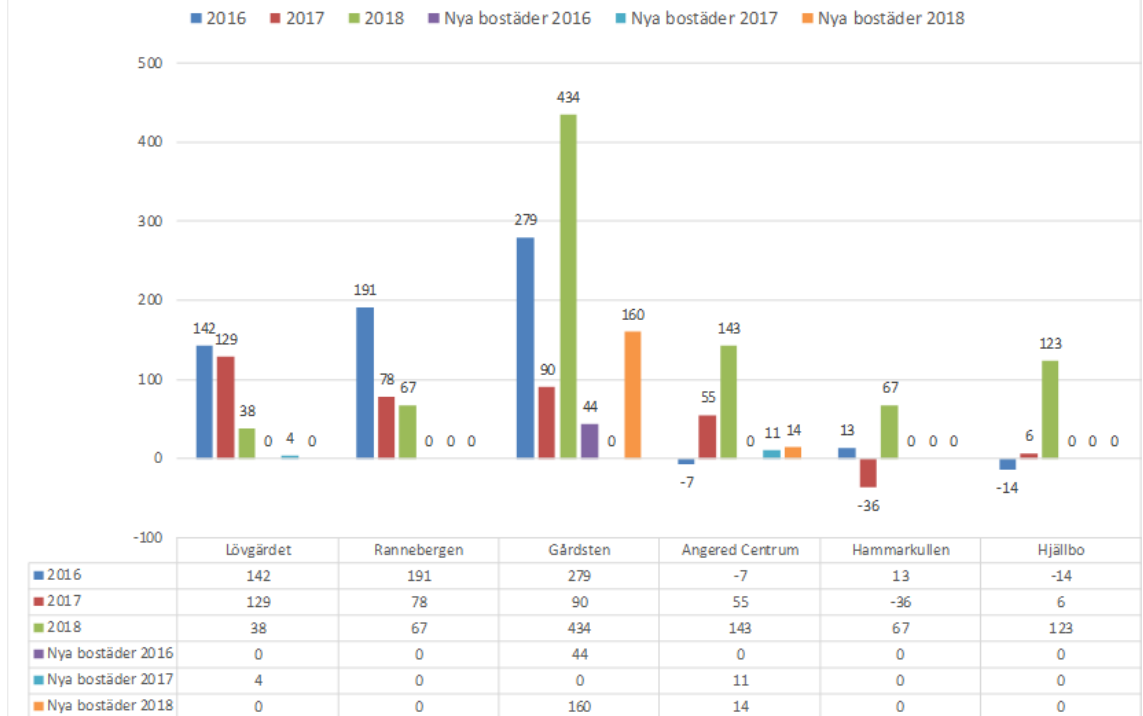
Utöver den statistik som visas i VP20 ovan följer bolaget statistik om Gårdstensborna och dess omgivning. Nedan följer kompletterande diagram till VP20.

Statistiken är hämtad direkt från SCB (Statistiska Centralbyrån) samt Göteborgsbladen från Göteborgs Stad.

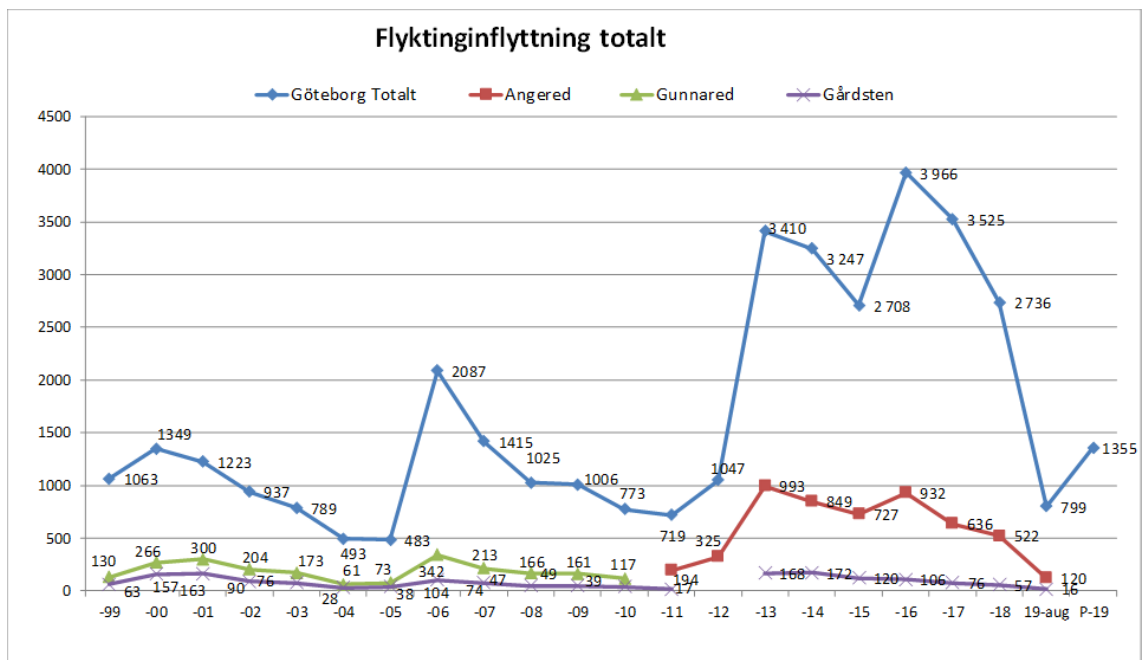


Det bodde 9.387 (8.953) invånare i Gårdsten per 31/12 2018. 7.377 (7.376) av dessa, 78,5 % (82 %) bor hos Gårdstensbostäder. Personer måste ha bott i området i ett helt kalenderår för att räknas i statistiken.

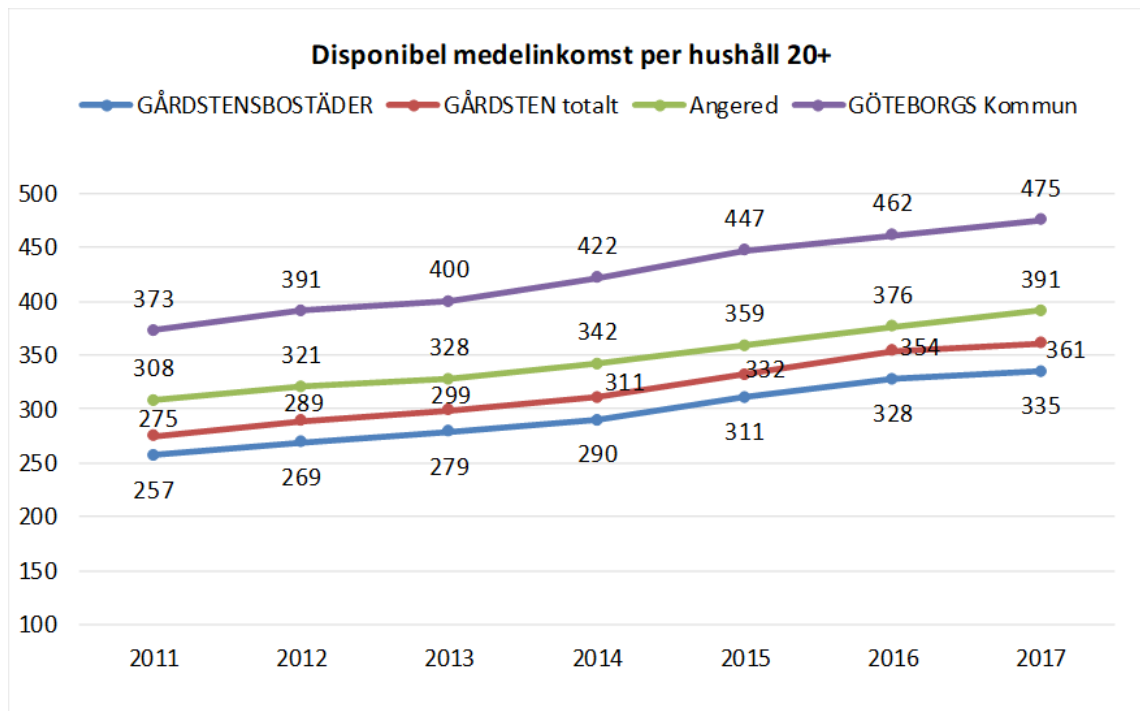
Befolkningsförändring Angered



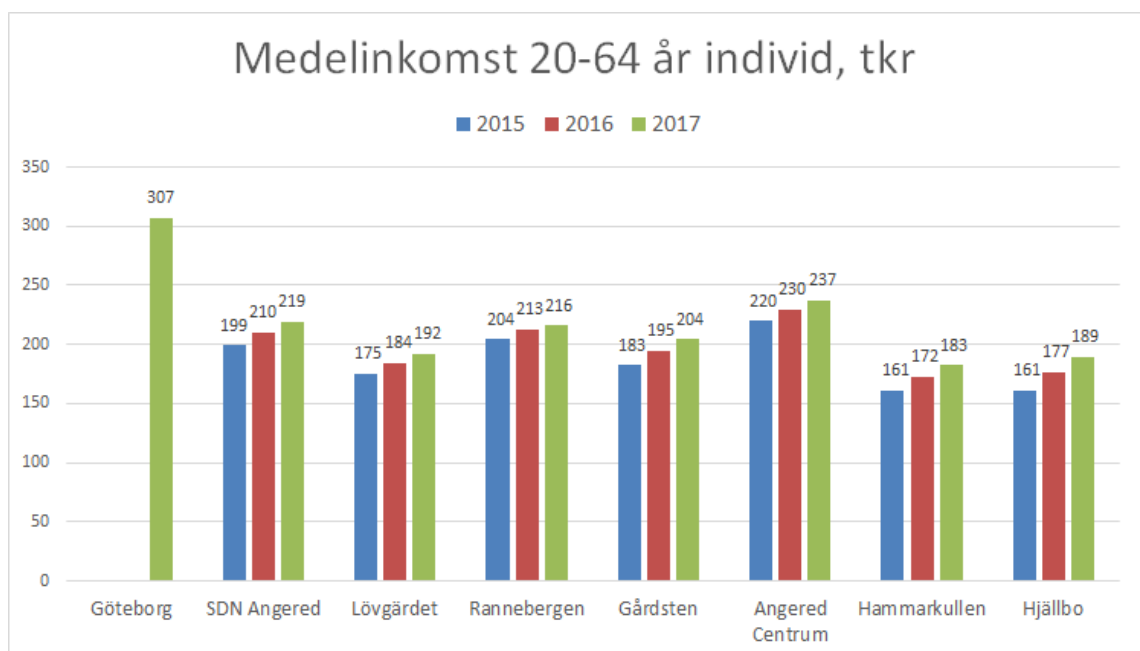
Det har byggts flest bostäder i Gårdsten än övriga närliggande områden och området har haft den största inflyttningen under de senaste tre åren.



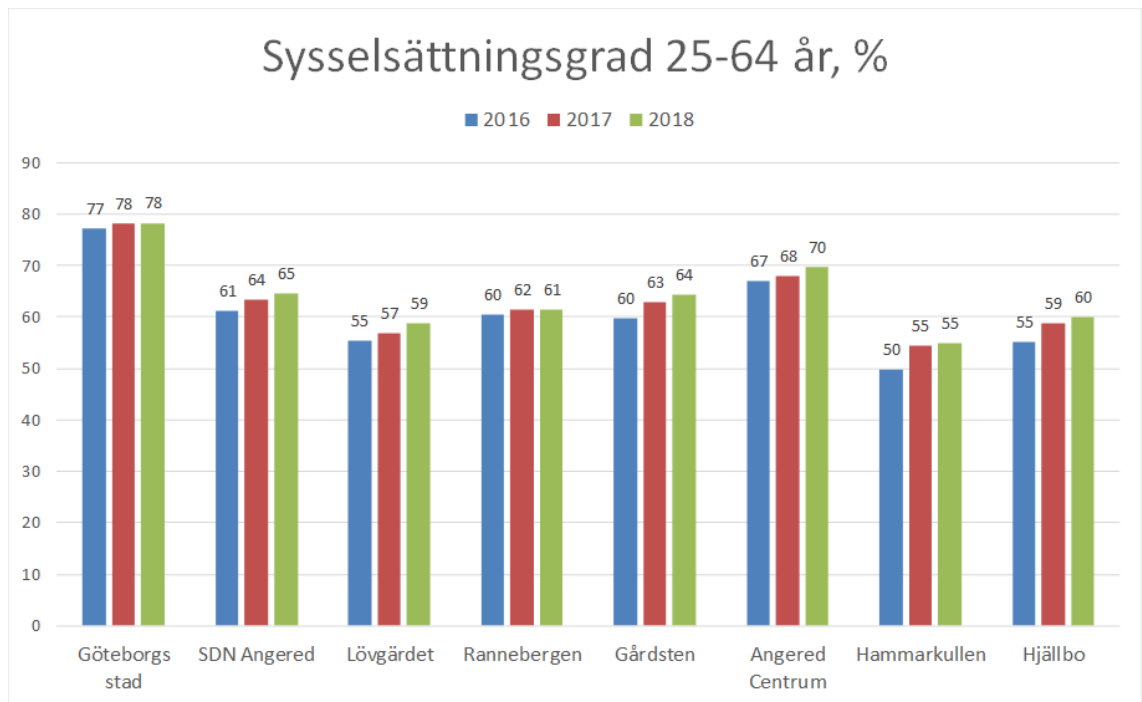
Flyktinginflyttning till Göteborg, Angered och Gårdsten. Per augusti 2019 har endas 16 personer bosatt sig i Gårdsten. Prognosen 2019 är 1.355 till hela Göteborg. Källa: Göteborgs Stad.



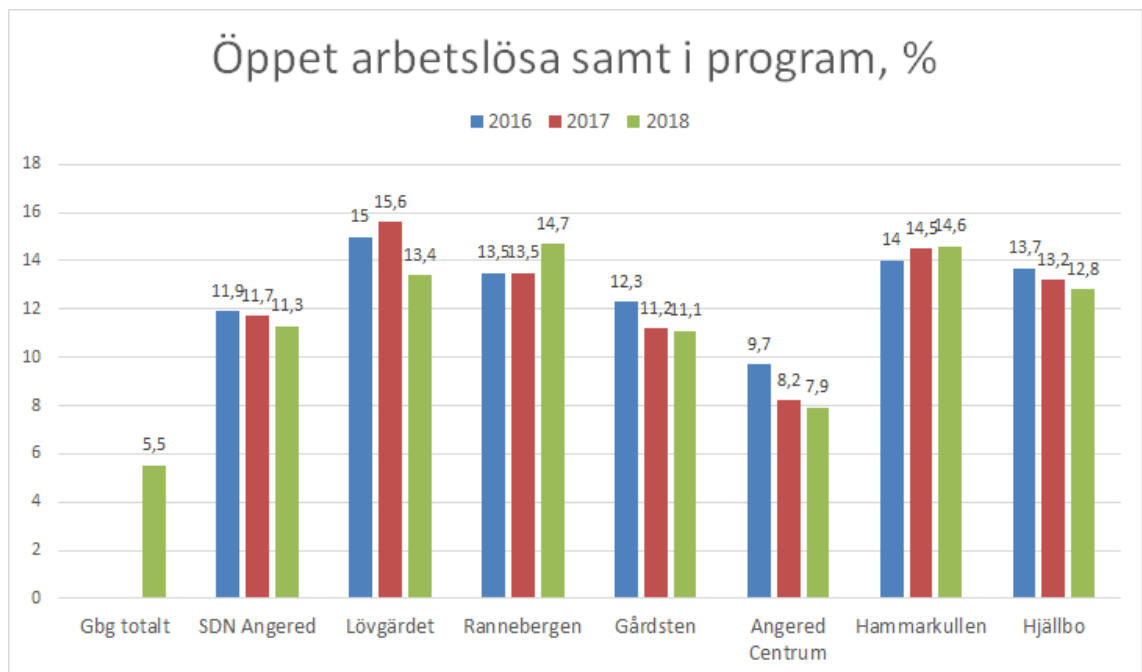
Mellan 2016 och 2017 ökade hushållens disponibla inkomst med +2,84% Göteborg, +3,94% Angered, +2,04% hela Gårdsten och +2.19% för Gårdstensbostädernas hushåll.



Det är stora skillnader på medelinkomsten i vårt område när vi jämför med Göteborg totalt.

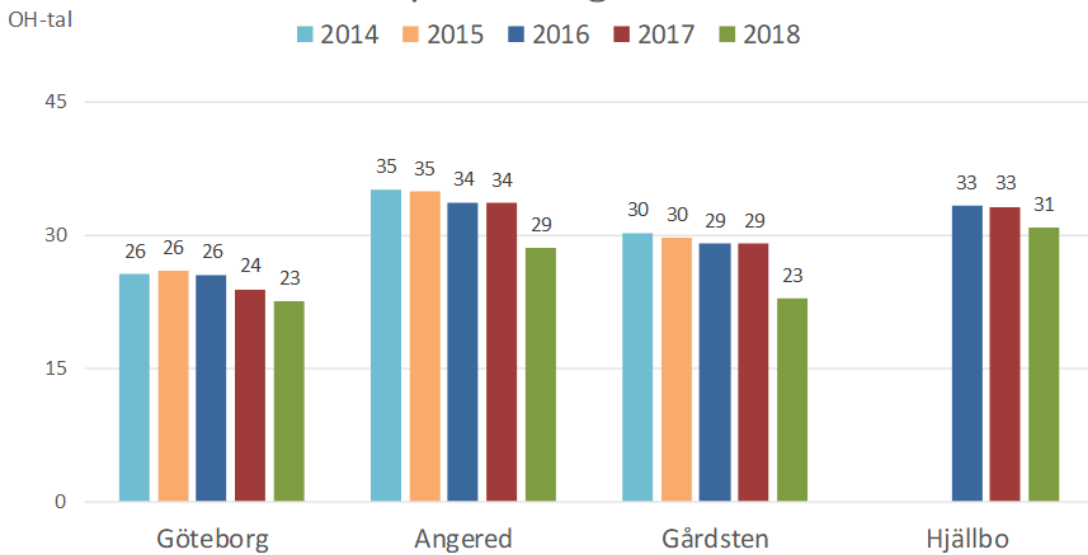


Gårdsten har en bra utveckling vad gäller sysselsättningsgraden.

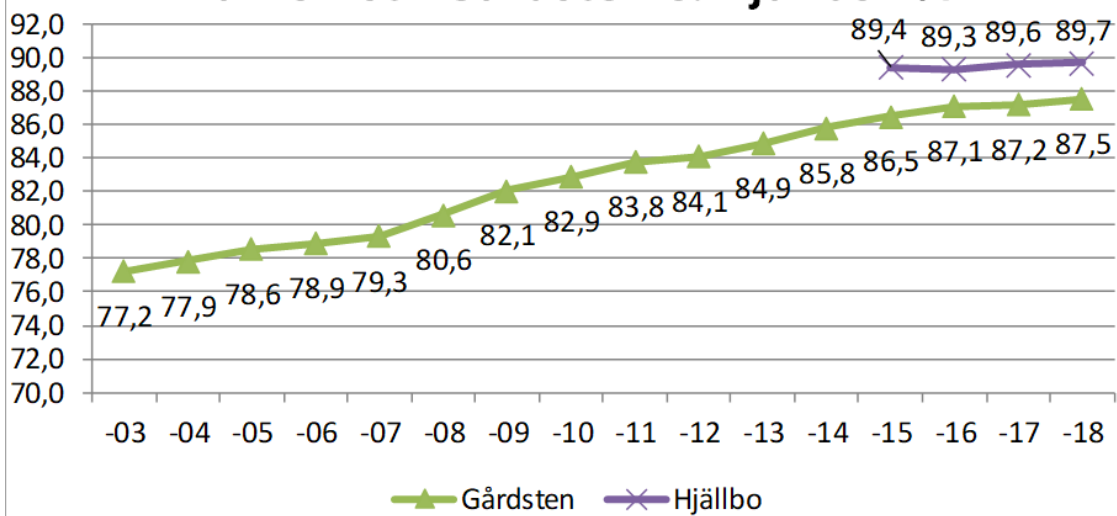


Det finns fortfarande ett stort mörkertal där personer inte registrerat sig.

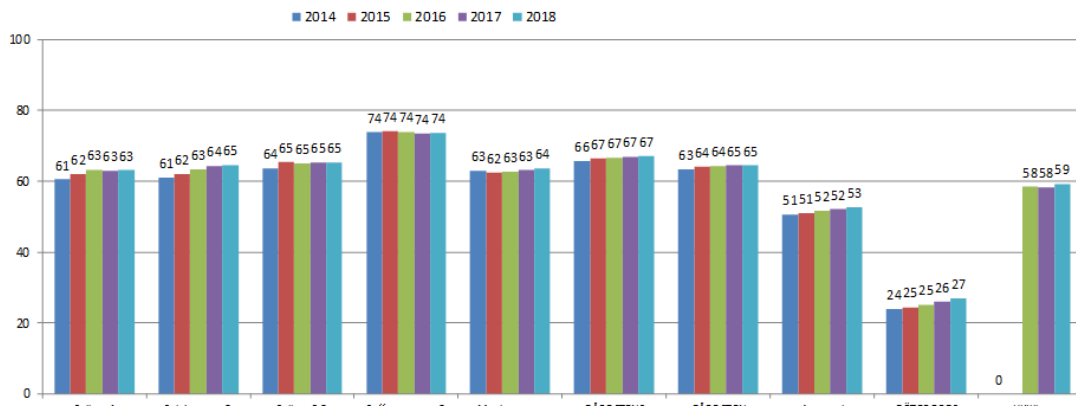
Ohälsotal - antal ersatta dagar beräknat på samtliga försäkrade

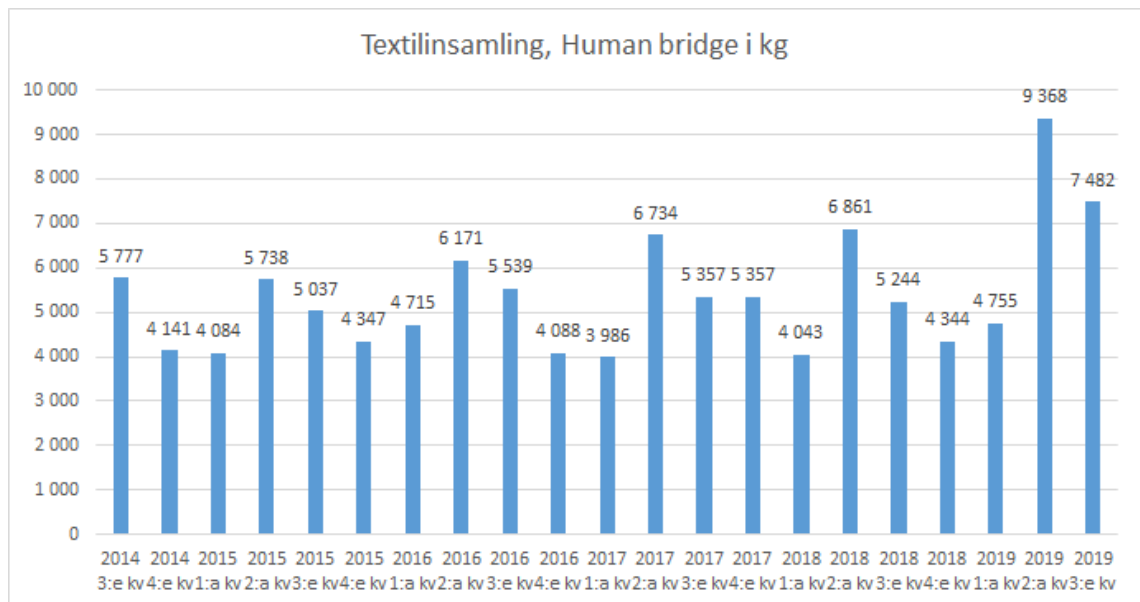


Andel utrikes födda och utländsk härkomst i Gårdsten & Hjällbo i %



Andelen utrikes födda i %





Egen statistik, sammanställda uppgifter från Human Bridge.

Hyresgästräffar 2019 i sammandrag

	Period:	Lokal:	Antal deltagare:	
Muskotgatan 27 + 41	feb	Trapphusen	23	Gabor o Fariba
Aktivbo-möte	feb-mars	Idéum, Muskot 10, Timjansg	358	Huscheferna
IMD	mars+maj	Idéums Matsal	80	Zarif & Sarah
Muskotgruppen	04-apr	Muskot 10	18	Gabor & Dali
Gårdstens Centrum	24-apr	Muskot 10	45	GB o Trafikkontoret
Städdag	27-apr	Västra Gårdsten	30	Zarif & Adem
Städdag	04-maj	Östra Gårdsten	50	Gabor, Dali, Bashkim, Omar
Trygghetsmessa	09-maj	Idéum	60	Trygghetsgruppen
3 Grillkvällar östra	juni-sept	Muskotgatan	300	Omar, Gabor & Dali
Muskotgatan 55-67, 3 st	17-jul	Muskotg 55-67	41	Dali
Garagemöte/bomöte	oktober	Timjansgården	181	Christer o Berndt
Trygghetsvandring	13-nov	Muskot 10	60	Jehan ansvarig
Julmiddag	dec	Muskot- och Salvigruppen	35	Omar, Dali, Gabor
Julmiddag, seniorer östra	dec	Muskot 10	75	Bashkim, Omar, Dali o Gabor
			1356	
Salvigruppen, vår	60 st träffar	Salviagatan	178 (snitt 3 personer per träff)	
Salvigruppen, höst	32 st träffar	Salviagatan	160 (snitt 5 personer per träff)	
Muskotgruppen, vår	25-jul	Muskotgatan	8	Dali & Gabor
Muskotgruppen, höst	11 st träffar	Gårdsten Centrum	78	Dali & Gabor

Egen statistik.