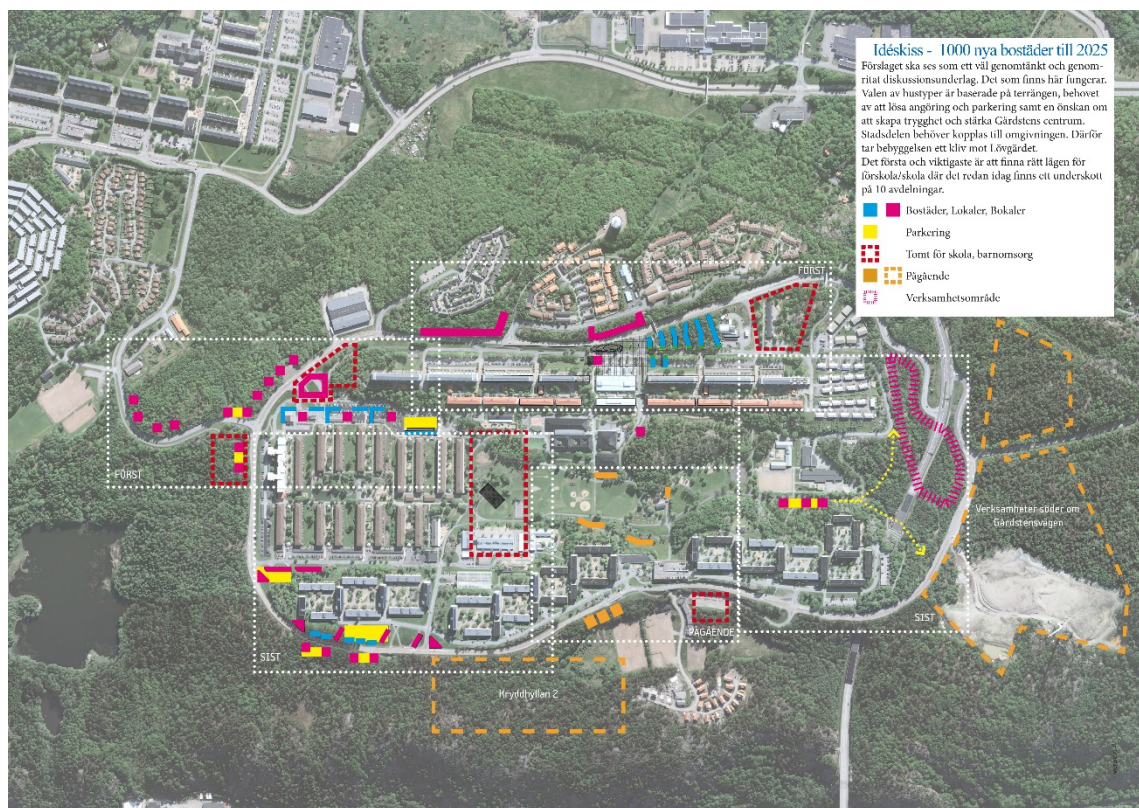




Affärsplan 2016



Vision 2025, en idéskiss – 1000 nya bostäder i Gårdsten till 2025

Affärsplan 2016 – VD ord	4
Affärsplan 2016 – en sammanfattning.....	5
Ett hållbart boende i Gårdsten – Strategi, balanserade styrsystem, vision och affärsidé .	6
Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2016:.....	6
Gemensam affärsidé för Framtiden som tydliggör vårt uppdrag.....	7
Fleråriga fokusområden	7
Framtidens åtta resultatområden.....	7
Framtiden-koncernens mål och måttetal.....	9
Gårdstensbostäder mätbara mål 2016	11
Livsmiljö.....	12
Serviceindex.....	12
Produktindex	15
Underhåll	17
Handel och företag.....	17
Service 365 dagar om året	17
Bostadsutbud.....	18
Gårdsten Vision 2025	18
Lägenheterna.....	19
Gårdstenshuset	19
Generationsboende.....	19
Ett sammanhållet Göteborg	20
Välfärd	20
Gårdstensbyrån	20
Seniorverksamheten.....	23
Samarbeten.....	23
Miljöpåverkan.....	24
Hållbara lösningar.....	24
Solhus 4.....	25
Utveckla odlingsmöjligheter	25
Grön vindkraftsel	26
Elbilspool	26
Riktlinjer vid val av material	26
Energieffektivisering	26
Öppenhet och transparens.....	27
Affärsmässighet	27
Rak och tydlig kommunikation.....	27
Ta alla tillfällen att synas	27
Idéum i Gårdsten.....	28
Helhetssyn och inflytande lockar till delaktighet	28
Arbetsförhållanden.....	29
Medarbetarundersökning 2016	29
Ständig kompetensutveckling	30
Främjande och engagerat medarbetarskap.....	30
Friskvård	31
Trivselaktiviteter	31
Låg sjukfrånvaro	31
Jämställdhetsarbete	31

Kunskapsutveckling.....	33
Sprida vårt know-how.....	33
Samarbeten.....	33
Praktikplatser	33
Ekonomi.....	34
Investeringar	34
Hel & ren	34
Låga driftskostnader	34
Fullt uthyrt	34
Lokaluthyrning.....	37
God soliditet.....	37
Trygghet = god investering.....	37
Budget 2016.....	38
Styrkor, svagheter, utmaningar och möjligheter.....	39
Omvärldsanalys	42
Statistik om Gårdstensborna	42

Affärsplan 2016 – VD ord

Gårdstens samhällsresa började för drygt 18 år sedan med en medveten strategi om att bedriva ett okonventionellt förnyelsearbete. Riktlinjerna antogs vid koncernstyrelsens möte i juni 1996. Det nya bolaget Gårdstensbostäder kunde bildas med uppdraget att skapa en långsiktig och hållbar utveckling av fastighetsförvaltning och boende i Gårdsten. Huvudstrategin har sedan dess varit helhetssyn, samverkan och mobilisering och har många gånger kallats för ”Gårdstensmodellen”.

Gårdstensbostäder är ett av stadens kända varumärken, både nationellt och internationellt, och vi är det goda exemplet för förnyelse av miljonprogram.

Under 2015 arbetade vi fram en vision över Gårdsten som sträcker sig fram till 2025. Den har tagits fram tillsammans med Fastighetskontoret och arkitektkontoret QPG. Målet med visionen är att bygga 1000 nya bostäder på 10 år. Visionen har under året förankrats och sålts in i olika led; styrelsen, staden, byggföretag och övriga intressenter. Den 14 oktober bjöd vi in alla Gårdstensbor till en jättelik bodialog där alla byggföretagen fick diskutera olika boendialternativ med gårdstensborna och hur det framtida Gårdsten kan komma att se ut. Serneke, BoTrygg, Robert Dicksons Stiftelse, Egnahemsbolaget, Riksbyggen och Myresjöhus fanns på plats för att träffa Gårdstensborna. Gårdsten Vision 2025 stärker varumärket Gårdsten ytterligare.

Mycket av arbetet vi gör sker i samverkan och i olika samarbetsformer. Inför kommande år är samarbetet med Göteborg Energi och Chalmers en viktig del i den fortsatta utvecklingen av Solhus 4 med fler solceller men samtidigt tillräckligt många för att vi ska vara självförsörjande på el under den ljusa delen av året. Alla övriga samarbetspartners är också mycket viktiga för alla de aktiviteter som vi driver i området, både för unga och äldre. Exempelvis Läxhjälpen, GKSS, SXX, Rotary, Gatubolaget och GöteborgsVarvet.

En fortsatt utveckling av företag och lokaluthyrning kommer att ske. I september öppnade Colorama i Gårdsten igen. Detta var resultatet av en stor upphandling som gjorts koncernövergripande för att handla upp tapeter och färg. Butiken kommer därför att främst nyttjas för bolagen inom Framtidenkoncernen som har bostäder i nordost. Detta ger även en bättre tillgänglighet för våra hyresgäster som vill göra arbetet själva i sina lägenheter.

Trygghetsåtgärder i samverkan kommer fortsatt vara primärt för bolaget, exempelvis samarbetet med polis, bostadsrättsföreningar och skola inom BRÅ är en viktig del i detta. Det blir både nya trygghetsvandringar och trygghetsmässor. Men även Gårdstensbyråns verksamhet med jobb för unga är också viktigt. I alla upphandlingar vi gör jobbar vi med social upphandling vilket varit mycket framgångsrikt för bolaget. Utöver våra egna upphandlingar hjälper vi även de nya byggföretagen med rekrytering av personal och lärlingsplatser, vilket är mycket positivt.

Gårdsten i oktober 2015



Michael Pirosanto, VD, Gårdstensbostäder

Affärsplan 2016 – 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 2016 års affärsplan.

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 bl a i att skapa jobb, träningsträffar, alla aktiviteter för barn och unga som drivs i samarbeten och inte minst en pådrivare vad gäller välfärdsfrågorna.

I Affärsplan 2016 har fokus ligger på den hållbara utvecklingen och att fortsatt stärka den. Det handlar om den ekologiska dimensionen med den viktiga utvecklingen av solenergin med solceller på flera tak.

I den ekonomiska dimensionen gäller det att stärka affären Gårdsten. Den övergripande visionen för Gårdsten 2025 kommer ligga till grund för hur Gårdsten ska se ut i framtiden. I planen ligger ca 100 bostäder/år. Planeringen för Kryddhyllan och vid Kaneltorget är i full gång och är en viktig del i visionen.

De prioriterade mål som kommunfullmäktige gett koncernen framgår på sidan 6. 2016 års affärsplan är uppbyggd utifrån koncernens åtta resultatområden.

Kundundersökning som AktivBo genomför, görs för tredje gången under våren 2016 och redovisas innan sommaren. I planen redovisas resultatet från 2014 års undersökning.

Ett hållbart boende i Gårdsten – Strategi, balanserade styrsystem, vision och affärsidé

Gårdstensbostäder affärsplan 2016 bygger på de styrdokument staden och moderbolaget formulerat.

Utifrån Framtidens Affärsplan 2016 har inriktningsbeslut antagits i bolagets styrelse den 2 juni 2015. 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

Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2016:

Göteborgs Stad har 16 prioriterade mål för 2016 enligt beslut i kommunfullmäktige. Mål med anknytning till Framtiden-koncernens verksamhet rapporteras till Göteborgs Stad vilken är de 13 målen nedan. *Se Framtiden-koncernens Affärsplan 2016.*

- Göteborg ska vara en jämlik stad
- Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling.
- Den strukturella könsdiskrimineringen ska motverkas.
- Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.
- Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras
- Äldres livsvillkor ska förbättras.
- Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.
- Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.
- Det hållbara resandet ska öka.
- Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.
- Samverkan för fler hållbara innovationer och jobbtillväxt ska öka.
- Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.
- Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar.

Gemensam affärsidé för Framtiden som tydliggör vårt uppdrag

Framtidenkoncernen...

- Skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum
- Ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter
- 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

Fleråriga fokusområden

För att nå de mål som staden lagt fast har styrelsen för Framtiden-koncernen beslutat om ett antal för koncernen viktiga områden för att utveckla hyresrätten som boendeform.

Koncernens inriktning och mål:

- Hyresgäster och kunder
- Verksamhet:
 - Nyproduktion
 - Underhåll och reparation
 - Miljö och energi
- Medarbetare
- Ekonomi
- Kommunfullmäktiges prioriterade mål och budget 2016

Gårdstensbostäders fokusområden för 2016

Utöver koncernens fokusområden inriktar sig bolaget också på följande:

- Stärka varumärket Gårdsten
- Gårdsten Vision 2025
- Företagsutveckling
- Trygghet

Framtidens åtta resultatområden

Koncernen har formulerat åtta olika resultatområden som leder oss mot visionen ”Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden”.

- Livsmiljö
- Bostadsutbud
- Ett sammanhållet Göteborg
- Miljöpåverkan
- Öppenhet och transparens
- Arbetsförhållanden
- Kunskapsutveckling
- Ekonomi

Utifrån de åtta resultatområdena har bolaget lagt in verksamhetens inriktning
Samtliga områden finns beskrivna vidare i Affärsplan 2016.

Livsmiljö, sid 12-17

- Serviceindex
 - Hjälp när det behövs
 - Rent och snyggt
 - Trygghet
 - Ta kunden på allvar
- Produktindex
 - Lägenhet
 - Gemensamma utrymmen
 - Utemiljö
- Underhåll
- Handel och företag
- Service 365 dagar om året

Bostadsutbud, sid 18-19

- Gårdsten Vision 2025 – 100 bostäder/år
- Erbjuda lägenheter som håller en bra standard och en rimlig hyra
- Seniorlägenheter och BmSS-boende i Gårdstenshuset
- Fortsatt planering för Generationsboende

Ett sammanhållet Göteborg, sid 20-23

- Valfärd
- Gårdstensbyrån
 - Arbete och försörjning
 - Social upphandling
 - Barn och Ungdomsaktiviteter
- Seniorverksamheten
- Samarbeten

Miljöpåverkan, sid 24-26

- Hållbara lösningar
- Solhus 4 solceller
- Utveckla odlingsmöjligheter med odlingslotter och nytt växthus
- Grön vindkraftsel
- Elbilspool för hyresgästerna
- Riktlinjer vid val av material
- Energieffektivisering

Öppenhet och transparens, sid 27-28

- Affärsmässighet
- Rak och tydlig kommunikation
- Ta alla tillfällen att synas
- Idéum i Gårdsten
- Helhetssyn och inflytande lockar till delaktighet

Arbetsförhållanden, sid 29-31

- MMI våren 2016
- Ständig kompetensutveckling – både i grupp och individuellt
- Främjande och engagerat medarbetarskap
- Friskvård
- Trivselaktiviteter
- Låg sjukfrånvaro

Kunskapsutveckling, sid 33

- Sprida vårt know-how – studiebesök, konferenser, etc
- Samarbeten - energiutveckling
- Praktikplatser och utbildning

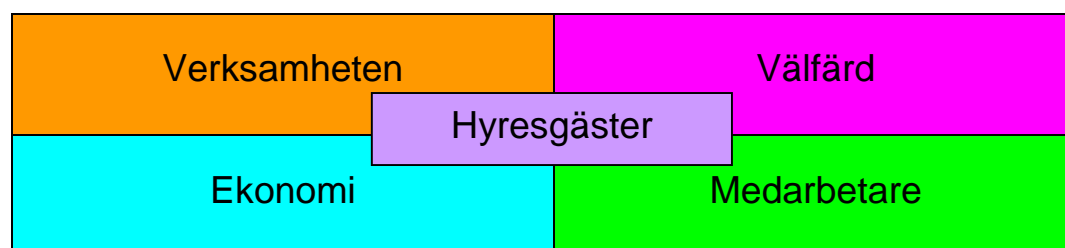
Ekonomi, sid 34-37

- Hel & ren
- Låga driftskostnader – möjliggör investeringar
- Fullt uthyrt
- Fokus på lokaluthyrning
- God soliditet
- Trygghet = god investering

Framtiden-koncernens mål och mätetal

Förvaltning, underhåll och nyproduktion kombinerat med initiativ och insatser som bidrar till välfärd är kärnverksamheten. De identifierade områdena leder oss mot visionen samt stadens prioriterade mål och uppdrag.

- Vi ska öka bostadsutbudet, underhålla och skapa miljöer där människor utvecklas, får vara unika och vill och kan bo kvar
- Våra hyresgästers och kunders inflytande och upplevelse av livsmiljön och bostaden ska utvecklas
- Integrationen ska öka i våra bostadsområden och sysselsättningsaktiviteter ska prioriteras
- Vi ska ha ett miljötänkande i alla delar av vår verksamhet
- Vi ska fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare
- Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande



*Gårdstensbostäder arbetar med ett balanserat styrkort för målstyrningen av verksamheten. Styrkortet omfattar fem för verksamheten centrala mätområden; **hyresgäster, verksamheten, medarbetare, välfärd och ekonomi** som också speglar de*

mål och mätetal inom Framtidenkoncernen. Alla delar är beroende av varandra, samspelet i relationen motiverade medarbetare, tydlig målstyrning i organisationen och nöjda hyresgäster är mycket tydligt.

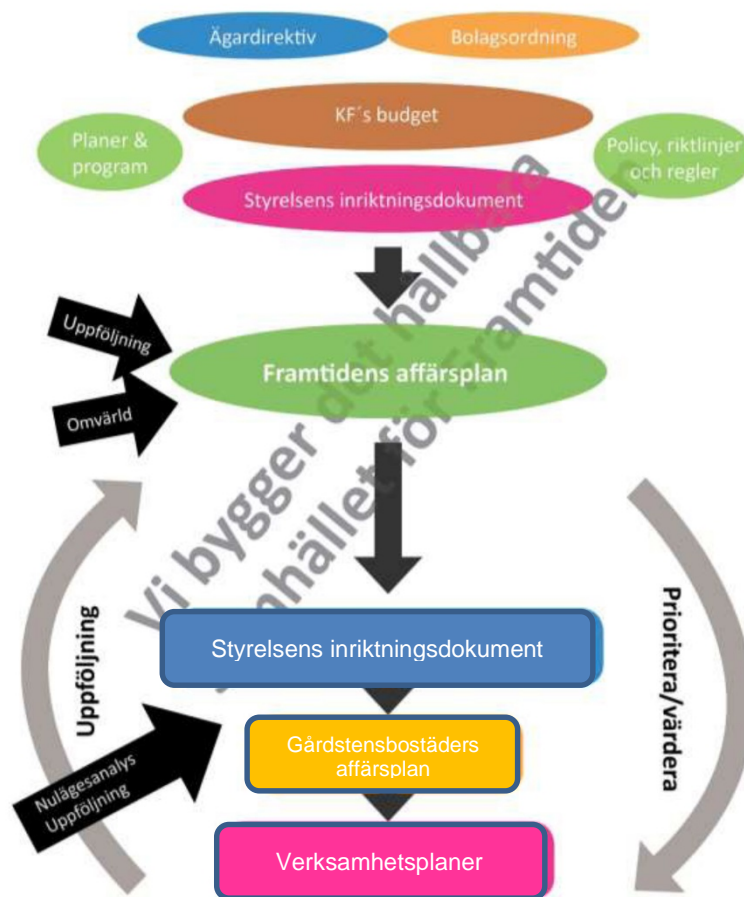
Affärsidé 2016 för Gårdstensbostäder AB

”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 boendexperterna. De som bor i området är också de som bäst känner till det och vet vad som behövs. Fastighetsägarrollen förenas med ett socialt engagemang. Bolaget förvaltar inte bara bostäder utan är även 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 2016

	Mål 2016	2015
Serviceindex	80,5 %	80,2 % (dec -14)
Produktindex	76 %	75 % (dec -14)
Miljömål	<ul style="list-style-type: none"> • Blandat/Restavfall 520 kg/lgh • Fjärrvärme 156 kWh/kvm • Total mängd El 41 kWh/kvm • Vatten 2,1 m3/kvm • Radon <ul style="list-style-type: none"> ○ Antal mätta lägenheter, 13 %, lgh>200 Bq/totalt antal mätta. Mål 0 % • Miljöpåverkan <ul style="list-style-type: none"> ○ CO2 total 2.391 ton 	518 kg/lgh (prognos) Fjärrvärme 151 kWh/kvm (2014) El 43 kWh/kvm (2014) Vatten 2,1 m3/kvm (-14) (samma 2014)
Hyresgäster		
Uthyrning lgh	Fullt uthyrt	0 vakanser
Välfärd		
Antal jobb	180	224 (aug)
Antal jobb i upphandlingar	6	10
Medarbetare		
MMI, Motiverad Medarbetar Index	Ny undersökning med Göteborgs Stad 2016	77
Sjukfrånvaron, korttid	under 2 %	2,1 % (2014)
Frisknärvaro		
Antal tillsv. Anst. Max 4 sjukdgr, senaste 12 mån	17 medarbetare 58,6 %	15 medarbetare (aug) 51,7 %
Ekonomi		
Fastighetsresultat	84 Mkr	79 Mkr

Livsmiljö

Serviceindex

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.

För andra året i rad genomfördes en kundundersökning av företaget AktivBo för samtliga koncernbolag. Där mäts bl a ett så kallat serviceindex, produktindex, attraktivitet och prisvärdhet för respektive bolag. Det senaste resultatet är från december 2014.

Vi behöver hyresgästernas kunskaper och deras synpunkter. Detta kräver att vi är fortsatt professionella, engagerade och har förmågan att ständigt förändra oss i förhållande till omgivningen. Serviceindex och Produktindex speglar resultatet av vårt arbete vad gäller relationen till hyresgästerna, lägenheten och området vilket har fått mycket bra resultat 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 2016 som till viss del baserar sig på resultatet av undersökningen. För att bibehålla denna höga nivå behövs finslipning och ett fortsatt stort engagemang.

Gårdstensbostäder fortsätter att synliggöra ”eldsjälar” bland de boende. ”Årets Gårdstensbor” och premiering av duktiga ungdomar kommer ske varje år.

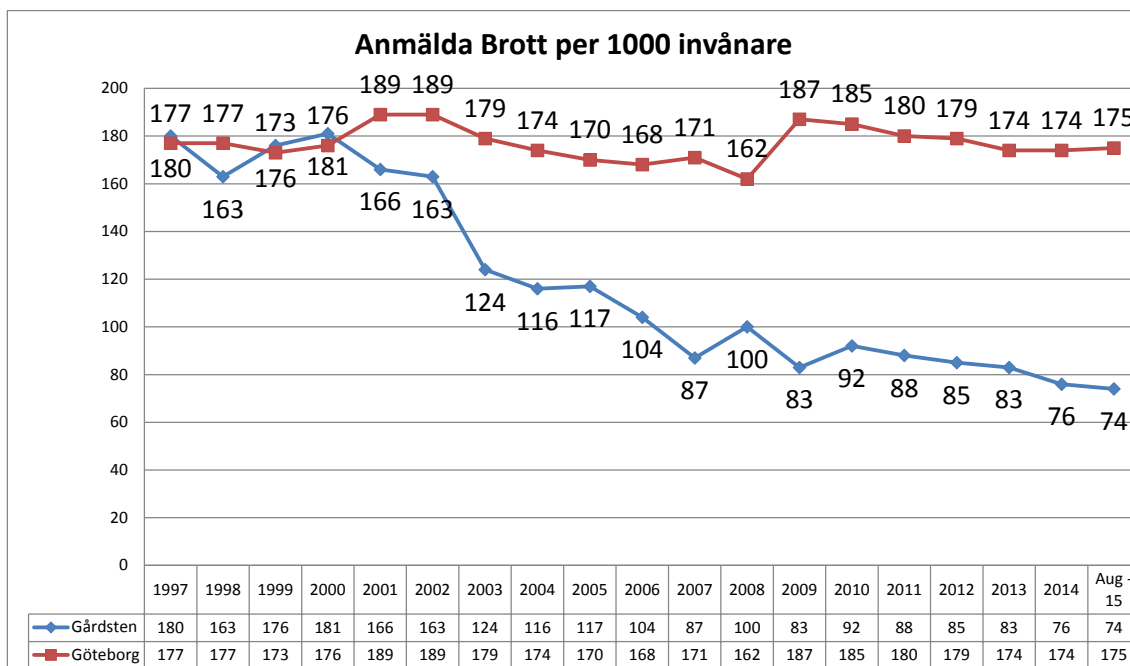
I kundservicen är insatserna i vardagen oerhört betydelsefulla. Att kvalitetssäkra kedjan av arbete hos boende är fortsatt viktigt 2016. På grund av ständigt nya upphandlingar av nya entreprenörer för service inom staden, så påverkas servicegraden till våra hyresgäster.

Ta kunden på allvar

Basen är kontakten som skapas mellan hyresgäst och huschef i det dagliga mötet, telefonsamtalet eller kontakt via mail eller brev. 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. En viktig del är att nyinflyttade hyresgäster blir bokade på samtal med huschefen inom en månad efter inflyttning.

Trygghet

En trygg boende- och livsmiljö är mycket viktigt för våra hyresgäster. Vi fortsätter att arbeta med både trygghetsskapande tekniska åtgärder, trygghetsvandring och mäsasom 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 fångar gruppen snabbt upp Gårdstensbornas behov och kan på så sätt erbjuda dagligt stöd och service samtidigt som de ansvarar för jourverksamheten under sin arbetstid. Under övrig tid är bolaget anslutet till Störningsjourens verksamhet.

Gruppen har under året fortsatt haft ett utökad 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 huschefsgruppen har en tät dialog i vardagen.

Brottsförebyggande rådet, BRÅ

Det brottsförebyggande rådet i Gårdsten, som drivs av Gårdstensbostäder, är ett viktigt samverkansforum där polis, skola, Park & Natur, LF, stadsdelsförvaltning, företagarförening, hyresgästföreningen, grannsamverkan och Gårdstensbostäder finns representerade. Här dras riktlinjerna för samarbetet kring det brottsförebyggande arbetet upp. Nätverket har minst fem 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 även som representant för Framtiden-koncernen i Angered's Trygghetsråd.

Polisen i Angered har fått större resurser att sätta in när det är oroligt i olika områden. Områdespolisen finns kvar men med större områdesansvar. Sammanslagning har gjorts av områdespolisen Angered och Bergsjön samt ungdomsspan till två stora enheter för hela Angered samt Bergsjön. Trygghetsgruppen har en nära dialog med polisen.

Därtill kan Gårdstensbostäder konstatera att vi arbetar i framkant med att engagera de boende i olika trygghetsfrämjande dialoger och aktiviteter, inte minst de årliga trygghetsvandringarna och trygghetsmässan.

Brandsäkerhet

Gårdstensbostäder arbetar aktivt med brandsäkerheten. I samarbete med Hyresgästföreningen i västra Gårdsten delar nu brandinformatörerna ut brandfiltar till ca 1000 hushåll. Nyinflyttade hyresgäster informeras vid inflyttning och varje huschef har ansvar för sitt område.

Stöld och skadegörelse

Under 2016 fortsätter bolaget sitt alltjämt systematiska förebyggande arbete för att ytterligare minska stöld och skadegörelse. Egen tillsyn, s.k morgonrunda, fortsatta ungdomssatsningar, arbetstillfällen, utbildningar, skolsamarbete och tidigare nämnda samverkansforum är några exempel.

En nystart för Grannsamverkan börjades hösten 2014. Då utökades samverkan med bostadsrättsföreningar i Gårdsten och tillsammans fortsätter bolaget att utveckla konceptet än mer. Avstämningsmöte sker varannan månad där bolaget är sammankallande.

Tekniska trygghetsåtgärder

Gårdstens tekniska trygghetsåtgärder har utvecklats från ingenting till en idag hög nivå. Det finns idag 40 övervakningskameror i området. Samtliga entréer, tvättstugor och källare har passersystem. Till samtliga hyresgäster som hyr en p-plats utlånas 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. Ärenden drivs vidare mot hyresgäster som gjort sig skyldiga till grova våldsbrott. Tydlighet gentemot hyresgäst vid störningar är viktigt, liksom vid vandalism.

Rent & snyggt

Att Gårdsten är vackert och välkött 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. Både muntlig och skriftlig information är viktig i detta arbete. Fortsatta informationsinsatser vad gäller sophantering kommer ske både i större och mindre skala.

Miljögruppen inom bolaget, som startade 2013, är en viktig grupp för det vidare arbetet till både barn och vuxna för att underlätta för hyresgästerna att göra rätt. Det är också viktigt att bibehålla den höga nivån av städning i trapphus och skötsel av utemiljön.

Det egna dagliga arbetet med tillsyn inne och ute är väsentligt och skall fortsatt speglas i huschefernas verksamhetsplaner för 2016.

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

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

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 kan se sin hyresavi, följa sina förbrukningar på energin eller byta lägenhet. 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. Ny hemsida kommer göra det enkelt för hyresgästen att även kunna felanmäla på mobila enheter. I samband med ny hemsida utreds även om att boka tvättstuga genom Mina Sidor.

Produktindex

Lägenheten

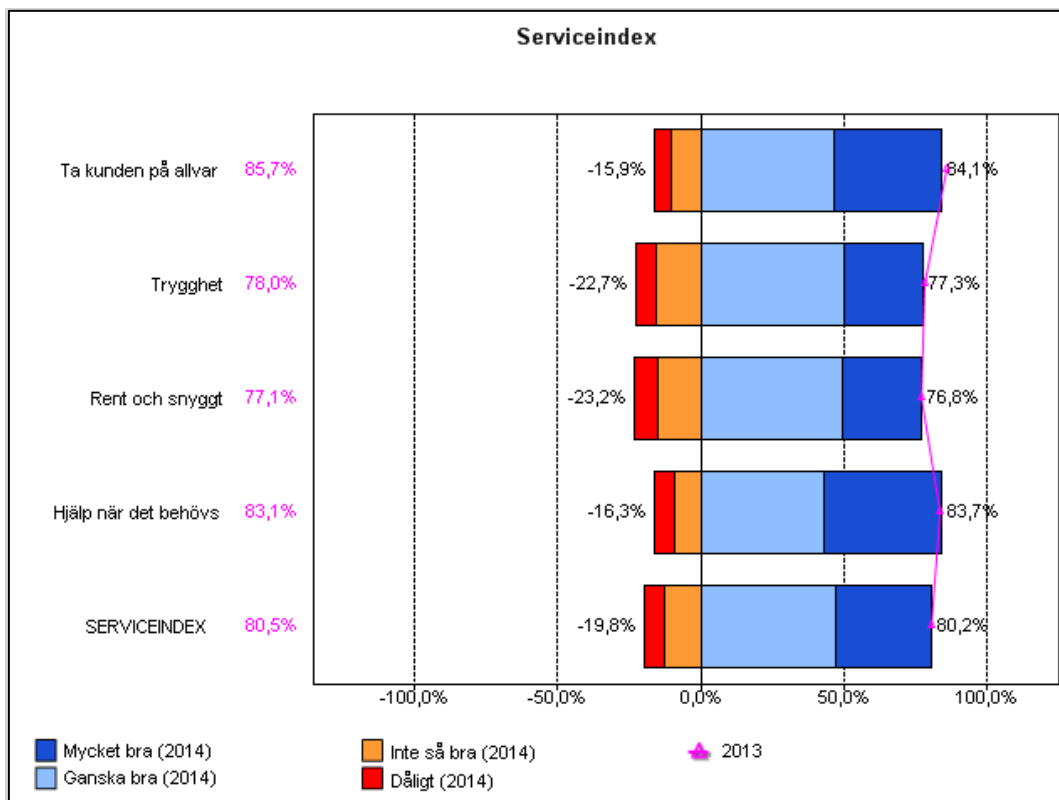
Betyget på lägenheten har den största betydelsen på det som kallas Produktindex. Även här finns förbättringar att göra. Något som genomsyrar hela området är det låga betyget på temperatur i lägenheten vintertid. Det tar tid att vända men vi är på rätt väg och fortsätter metodiskt arbetet med olika insatser för att förbättra inomhusklimatet för hyresgästerna. Det fortsatta fönsterbytet som görs i västra Gårdsten har förbättrat inomhusklimatet betydligt.

Allmänna utrymmen

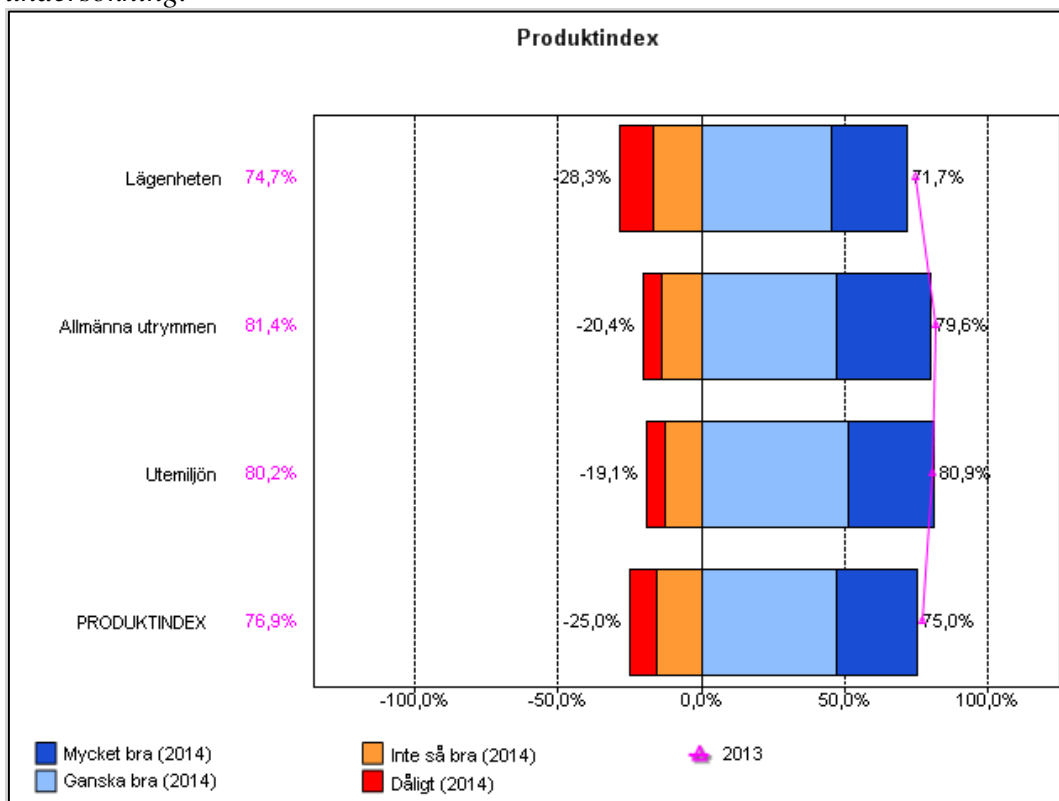
Här är det viktigt att bibehålla den höga nivån vad gäller både tvättstugor och trapphus med bl a städ, underhåll och utrustning. Nya städutrustningstavlur har under 2015 satts upp i samtliga tvättstugor. De hissar som finns i seniortrapphusen kommer förses med en nedfällbar stol.

Utemiljön

Hyresgästerna tycker det är viktigt med den yttre miljön både utseende och hur den brukas. En översyn kommer åter att ske över hela Gårdsten vad gäller behov av bänkar och bord men också ytterligare planteringar. Hyresgästerna bjuds in att delta aktivt i arbetet.



Gårdstensbostädernas resultat 80,2 % (80,5 %) på serviceindex är ett mycket bra resultat och är högst inom koncernen. Framtiden totalt fick 78,4 % (78,9 %) i 2014 års undersökning.



Bolagets Produktindex blev 75 % (76,9 %) att jämföras med 74,9 % (75,9 %) för Framtiden totalt.

Underhåll

I varje huschefsområde fortsätter renoveringen av badrum. I samband med renoveringen beställs även relining av stammar.

Östra

- Renovering av garaget fortgår i Gårdsten Centrum och kommer att pågå fram till årsskiftet 2016/2017
- Nio hissar kommer att renoveras under året

Norra

- Upprustning av två gårdar på Timjansgatan
- Fönsterbyte på ett hus på Saffransgatan, norrsidan

Västra

- Fönsterbyten på övre Kanelgatan
- Fogning och målning gavlar loftgångshus

Handel och företag

Utbudet av affärer, service och mötesplatser är en viktig del i boendet. Bolaget är en aktiv fastighetsägare som genom sin förvaltning kunnat utveckla ett väl fungerande centra i Östra Gårdsten med ett serviceutbud som täcker vardagsbehoven.

Ett lyft för Gårdsten var när ICA Supermarket flyttat in i Gårdsten Centrum hösten 2014. Tillgängligheten är generös med öppettider kl. 8-22.

Hösten 2015 öppnade Colorama sin butik på Salviagatan. Detta är resultatet av den koncernövergripande upphandling som gjorts för färg och tapeter där en etablering i Gårdsten var ett av kraven. Butiken kommer att serva beståndet i hela Angered, både för våra måleriföretag men också våra hyresgäster kommer få en bättre tillgänglighet när de ska göra jobbet själva.

Bolaget arbetar också med att vårda den kommersiella servicen på Kaneltorget. Här finns exempelvis den förberedande restaurangskolan som drivs av Schillerska. Idag finns här en minilivs, frisör, låsbutik, en pizzeria och Mamas Retro varit igång ett år. Vid torget ligger även konferensanläggningen Idéum där uthyrningen fortgår och där nya grupp rum numera inryms i torgbyggnaden. Ytterligare satsning behöver ske de närmaste åren för att stärka torgets attraktionskraft, detta ställt bl a i förhållande till Kryddhyllans expansion med både hyresrätter och fler villor.

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 störningsjour och sos alarm på nätterna.

Bostadsutbud

Gårdsten Vision 2025

Gårdstensbostäder arbetar okonventionellt och med ständigt fokus på utvecklingsfrågor. Många betydelsefulla utvecklingsområden har angivits i affärsplanen.

Inom ramen för detta behov finns tre för stadsdelen viktiga frågor:

1. Porten till Gårdsten – det södra infartsområdet. Det är viktigt att Gårdsten, som område blir tillgängligt och intressant
2. Förbindelsen mellan Östra och Västra Gårdsten, för att på ett mer naturligt sätt binda samman delområdena och för att stärka centrumhandeln
3. Utbyggnad och utveckling av småhus, lägenheter och verksamheter utmed Gårdstensvägen

Under 2015 har en ny vision tagits fram i samarbete med Fastighetskontoret och arkitektkontoret QPG, kallad Gårdsten Vision 2025. Den bygger på den ursprungliga arkitektoniska överiktsplanen från 2002 som gjordes av arkitekt Gunilla Svensson. Målet i vision 2025 är att bygga 1000 nya bostäder i Gårdsten på 10 år. Förslaget är att bygga ut och förtäta i området.

Under hösten 2015 startas byggnationer på Kryddhyllan med fler villor av Riksbyggen, Myresjöhus och Egnahemsbolaget. Robert Dicksons stiftelse, som tagit över tomterna från Peab och Bygg-Fast, tar första spadtaget den 21 oktober, för tre punkthus med ca 140 lägenheter vid Kaneltorget som planeras stå klart hösten 2016.

Serneke investerar och bygger verksamhetslokaler för GLC i Göteborg på marken invid vindkraftverket. Arbetet har pågått under 2015 och kommer fortsätta.

En större bodialog genomförs den 14 oktober 2015 där boende i hela Gårdsten får träffa samtliga byggare som är intresserade av det fortsatta bostadsbyggandet i området och ge sina synpunkter. Detta kommer sedan ligga till grund för den fortsatta planeringen av bostäder under kommande 10-årsperiod.

Lägenheterna

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

I oktober 2015 hade Gårdstensbostäder följande antal lägenheter fördelat på lägenhetsstorlek:

Storlek	Östra	Västra	Norra	Totalt
1 rok	125	134	0	259
2 rok	364	354	336	1054
3 rok	363	398	302	1063
4 rok	149	94	96	339
5 rok	8	9	0	17
6 rok	0	2	0	2
	1009	991	734	2734

Antal seniorlägenheter: 47 i Västra Gårdsten och 86 i Östra Gårdsten, totalt 133 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.

Gårdstenshuset

Byggnationen av ytterligare 18 seniorlägenheter samt 8 BmSS-boende (boende med särskilt stöd) startade under hösten i Gårdstenshuset. I planeringen har de boende involverats samt representanter från PRO Vättle. Ett flertal informationsmöten har hållits för hyresgästerna i huset där även hyresgäster tillfälligt fått evakueras från sina lägenheter vid ombyggnationen.

Generationsboende

Bolaget fortsätter planering för två generationsboenden ner mot Dalen och inväntar beställd detaljplan för att vidare planera både huset och affärsbyggnaden på Kaneltorget i västra Gårdsten.

Ett sammanhållet Göteborg

Välfärd

Framtiden-koncernen har givit bolaget ett tydligt välfärdsdirektiv genom kommunfullmäktiges prioriterade mål. Bolaget skall göra det möjligt för de boende att utveckla sin egen välfärd. Den offentliga servicen har minskat betydligt i Gårdsten de senaste åren och är idag helt obefintlig.

Staden pratar om folkhälsoproblematiken där livslängden är betydligt lägre i nordost än i övriga stadsdelar.

Ohälsotalet bland boende i Gårdsten har visserligen minskat, men för de kommande åren är fortsatt den sociala skörheten en utmaning i området. Allt fler hyresgäster måste få jobb, bättre ekonomi och allt fler måste gå ut skolan med fullständig betyg.

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. Därutöver har bolaget flera samarbetspartners som arbetar för en bättre hälsa bland befolkningen; GöteborgsVarvet och Göteborgsgiro.

Gårdstensbyrån

Arbete och försörjning

Arbetslöshet är ett stort problem för våra hyresgäster. *Se statistik under Omvärldsbevakning.*

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

Social upphandling

I samtliga upphandlingar ställer bolaget skalkrav på att anställa arbetslösa Gårdstensbor till viss del, s.k. social upphandling. Gårdstensbyrån är i detta sammanhang en länk för entreprenörerna för att skaffa lokal arbetskraft.

Utöver detta så har fördjupade samarbeten gjorts. Ett exempel är när Peab bygger för Robert Dicksons stiftelse vid Kaneltorget, anlitar de fem arbetslösa ungdomar som får två år av lärlingsjobb på bygget samt möjlighet till en lägenhet vid fullgjord lärlingstid. Bolaget fortsätter också att stötta de sociala företag och Kooperationer som finns i stadsdelen och ser gärna att fler startas.

ÅR	Män	Kvinnor	Tillsvidareanställning	TOTALT
1998	28	24	28	52
1999	29	44	42	73
2000	50	49	36	99
2001	78	46	31	124
2002	68	58	51	126
2003	42	50	34	92
2004	30	30	13	60
2005	73	53	18	126
2006	63	53	11	116
2007	73	40	5	113
2008	92	50	2	142
2009	104	58	3	162
2010	128	55	1	183
2011	112	52	3	164
2012	145	47	6	192
2013	111	55	2	166
2014	176	89	3	265
aug -15	162	62		224
TOTALT	1564	915	289	2479

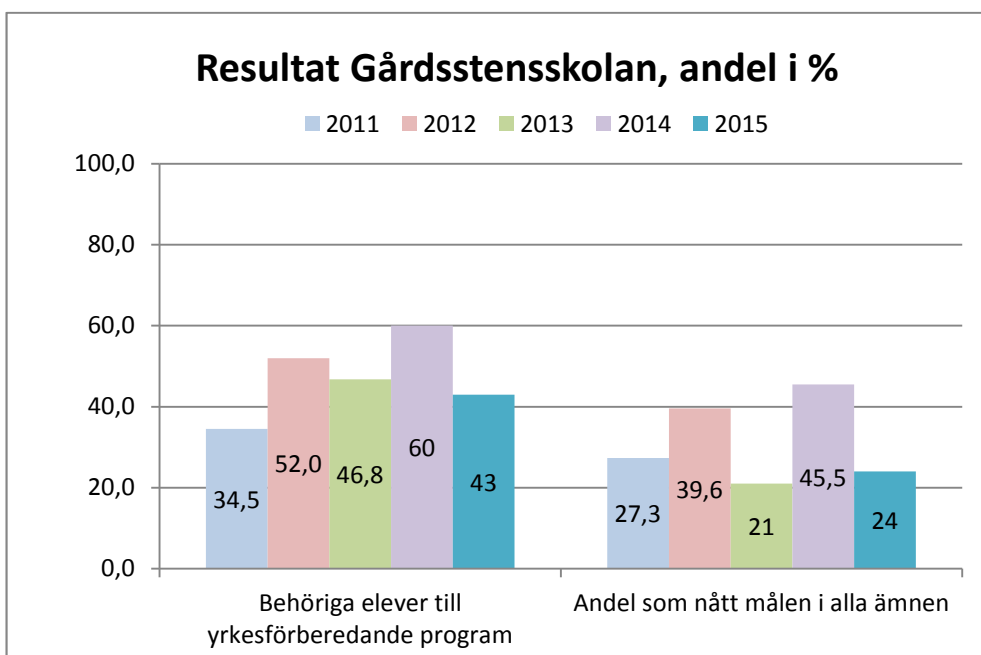
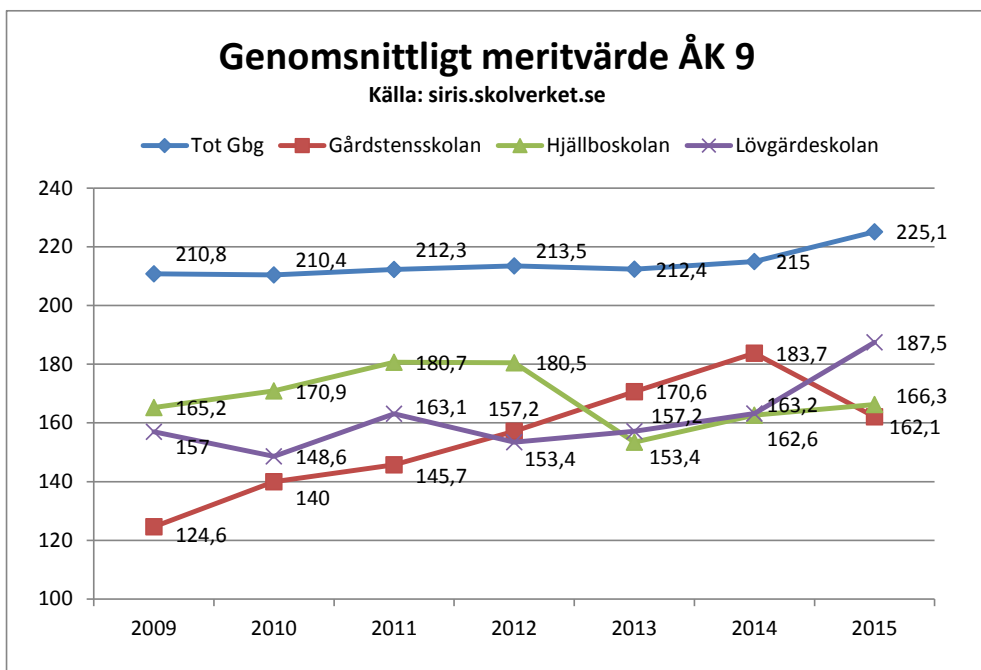
Antalet arbetstillfällen som förmedlats genom åren via Gårdstensbyrån.

Barn och Ungdomsaktiviteter

Stadsdelen Gårdsten är rikt på barn och ungdomar. *Se omvärldsbevakning.* Skola och sysselsättning 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.

Barnfamiljer som väljer ett framtida boende i Gårdsten, kommer att värdera den kommunala skolans kvalitet. Barn och ungdomar som kommer på glid i skolan behöver extra stöd.

Mot den bakgrunden är Gårdstensbostäder aktivt engagerade i den kommunala skolans utveckling. Gårdstensbostäder, dess samarbetspartners, liksom Fastighetsägarna i Göteborg har via Stiftelsen Läxhjälpen gett läxhjälpsstöd till elever i åk 8 och 9 även under 2015, vilket fortgår även 2016 för Gårdstensbostäder. 2015 försämrades resultatet i skolan vilket är ett direkt resultat på grund av nyanlända ungdomar som inte klarat skolgången.



Totalt 49 elever gick ur 9an i Gårdstensskolan 2015, därav xx nyanlända.

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 sommarfotboll, seglarskola, skidresa mm. Uppgiften under 2016 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.

Gårdstensbostäders utdelning av stipendier till duktiga elever och klasser, fortsätter för 2016, vilket är åttonde året i rad.

Seniorverksamheten

Sedan 2009 har bolaget 133 lägenheter speciellt utvalda som seniorlägenheter, s.k. 55+. Under 2016 blir det ytterligare 18 lägenheter inflyttningsklara i Gårdstenshuset. 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. Ett stort ”vardagsrum” i Gårdstenshuset är öppen för alla seniorer i Gårdsten. Under ombyggnationen i Gårdstenshuset erbjuds seniorerna istället att använda en lokal på Salviagatan 33.

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, exempelvis GKSS (Göteborgs Kungliga Segel Sällskap), Rotary Långedrag, Svenska Kryssarklubben, Stena Stål och Gunnilse IS.

Under året 2015 har hälsa fortsatt stått i fokus bland annat genom ett uppskattat samarbete med GöteborgsVarvet. Bolaget fortsätter sitt samarbete inom ramen för det femåriga samarbetsavtalet. Träningsträffar två gånger i veckan och deltagande med MiniVarvet på Gårdstensdagen är planerade aktiviteter.

Under 2015 startade även samarbetet med Göteborgsgirot där stadsgirots depåstopp var i Gårdstensdalen samt start av halvgirot. Bolaget stod för scenbygge och underhållning, samt företagare hade möjlighet att sälja mat och fika.

Under hösten 2015 startar El Sistema undervisning i körsång på fredagar för ett par förskolor i Gårdsten på Timjansgården. Bolaget fortsätter samarbetet med ABF som håller keyboardkurs i Musikstudion.

2015/2016 inleds ett samarbete med TMK, Torslanda motor klubb där 10 ungdomar ska få möjligheten att så småningom tävla inom folkrace.

Större träffar med samtliga samarbetspartners genomförs varje år.

Miljöpåverkan

Hållbara lösningar

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

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.

Den sociala dimensionen

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

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 2016.

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.

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

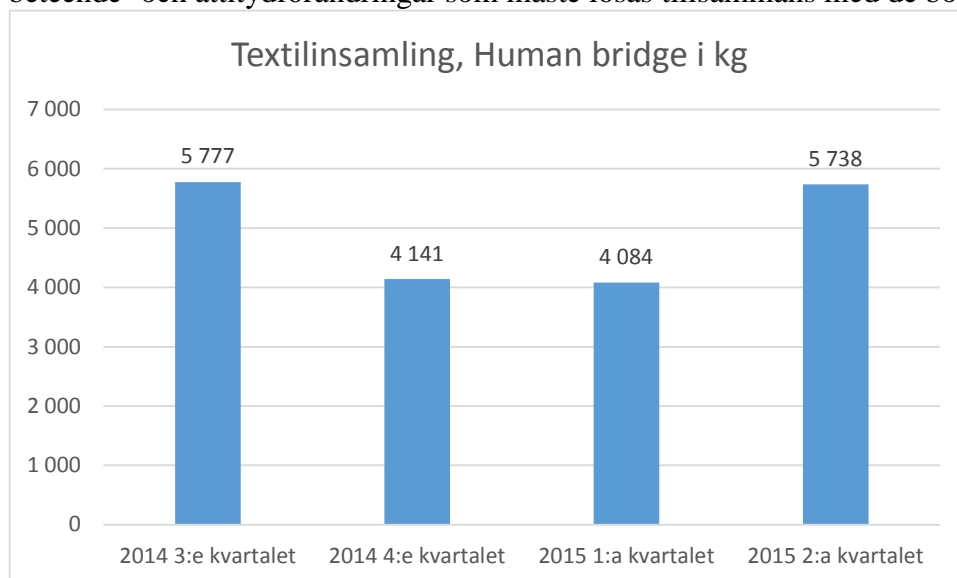
Nedan specificeras nyckeltalmål för 2016:

- Blandat/Restavfall 520 kg/lgh
- Fjärrvärme 156 kWh/kvm
- Fastighetsel 20 kWh/kvm
- Övrig El exkl. hyresgästel 21 kWh/kvm*)
- Total mängd El 41 kWh/kvm
- Vatten 2,1 m³/kvm
- Radon
 - Antalet mätta lägenheter, 13 %
 - lgh>200 Bq/totalt antal mätta lgh. Mål 0 %
- Miljöpåverkan
 - CO2 total 2.391 ton

*) 63 % har kollektiv elmätning och denna siffran avser den elen.

Återvinning och källsortering

Ett långsiktigt och omfattande miljöarbete ger hyresgästerna möjlighet att ta ansvar för en god miljöutveckling. Miljövårdar informerar, grovsoprum finns på samtliga gårdar och hyresgästerna har närhet till kompostering av matavfall i hela Gårdsten. Från och med juli 2014 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.



Textilinsamling från Human Bridge finns i västra och östra Gårdsten.

Taxebundna kostnader blir allt dyrare och påverkar boendekostnaderna. Det är ett angeläget ämne i det hållbara samhället. Gårdstensbostäder har under många år drivit kravet på sju återvinningsstationer i Gårdsten. I dagsläget finns det fem stycken.

Miljögruppen inom bolaget jobbar vidare med förbättringsåtgärder och informationsinsatser i området för att skapa dialog och förståelse från de boende.

Solhus 4

Bolaget fortsätter planeringen för fler solceller i Gårdsten. Totalt har bolaget sökt för 5.500 kvm solceller i västra Gårdsten. En utredning har startat med hjälp av Göteborg Energi och Chalmers för att se totalförbrukningen av el och användning av solceller innan vi bestämmer oss för hur mycket solceller som kan byggas.

Utveckla odlingsmöjligheter

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.

Styrelsen tog beslut september 2014 att investera i byggandet av ett nytt växthus på Lindgården i västra Gårdsten. Upphandlingen avbröts och har återigen startats. Byggstarten har därför försenats.

Grön vindkraftsel

Sedan 2009 har Gårdstensbostäder en försörjning av miljöriktig grön el till 100 %, genom Göteborgs Energis Vindkraftverk och i övrigt kompletterad vindkraftsel. Beslut är taget att fortsätta köpa vindel.

Bolaget har en 100 % nivå av individuell mätning, undantaget kategori-boende med 72 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 förbrukningen. Individuell mätning ger hyresgästerna möjlighet att ta ansvar för miljön.

Elbilspool

Bolagets målsättning är att stärka och utveckla Gårdsten som ett miljöcentrum i staden. Symboliska miljögenombrott är fortsatt viktiga för Gårdsten. 2013 invigdes en elbilspool för alla boende 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. Det är viktigt att fler ansluter sig till bilpoolen och kampanjer görs under året. Så även under 2016. Elbilspoolen är ett samarbete mellan Gatubolaget, Balco och Göteborgs Energi.

Riktlinjer vid val av material

Bolaget använder sig av koncernens egna miljökriterier vad gäller val av material och produkter vid upphandlingar. Underlag inför upphandling finns dokumenterat i ”Förvaltnings AB Framtidens hälso- och miljökrav på material och produkter” som gemensamt tagits fram för att systematisera arbetet med att fasa ut farliga ämnen i byggnader.

Energieffektivisering

Att bli än mer energieffektiverade handlar om beteendefrågan bland hyresgäster. Extra informationsinsatser ska därför göras under året. Målet är att köpa mindre el i framtiden med hjälp av Solhus 4 investeringen.

Öppenhet och transparens

Affärsmässighet

Att fortsatt arbeta med sociala dimensionen är samhällsekonomiskt lönsamt. Bolaget arbetar utifrån affärsmässiga och etiska grunder.

Rak och tydlig kommunikation

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.

Gårdsten är en stadsdel med ca 130 nationer representerade. Det ställer stora krav på oss som företag med information som är enkel, lättförståelig och lättillgänglig. Under 2016 fortsätter dessa insatser bl a genom att bolaget gör en ny hemsida som blir mer lättillgänglig i mobila enheter. Gårdstensbladet samt infoskärmar på besökskontoren och i Gårdsten Centrum är fortsatt viktiga informationskanaler.

Bolaget skapar delaktighet bland hyresgästerna i olika former. Informationen förstärker aktiviteterna inom området. Frågorna ska locka till engagemang, formerna får ständigt förnyas och utvecklas, samt att det sker så nära hyresgästerna som möjligt. Olika evenemang arrangeras under året, ett exempel är Gårdstensdagen där Göteborgs Symfonikers buss, "Det rullande konserthuset" kommer som en ny aktör.

Det är viktigt att bolaget har nöjda hyresgäster, som trivs och bor kvar.

Ta alla tillfällen att synas

Gårdstens förändring och utveckling, har under de arton år som bolaget verkat, benämnts i olika sammanhang som en samhällsresa. Resan började 1997 med en långsiktig och hållbar utveckling av fastighetsförvaltning och boendet i Gårdsten för de boende. Visionen för 2007 blev vägledande, därpå en ny vision/hållbarhetsidé för Gårdsten 2014 och en plan för densamma. Numera finns den övergripande visionen för samtliga bolag att förhålla oss till: *"Vi bygger det hållbara samhället för framtiden"* tillsammans med bolagets Hållbarhetsidé. *Se sidan 6.*

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.

Inom Framtiden-koncernen tas en hållbarhetsredovisning fram varje år. Gårdstensbostädernas hållbarhetsarbete är en del i den redovisningen.

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.

Idéum i Gårdsten

Konferensanläggningen Idéum i Gårdsten, som inryms i garaget vid Kaneltorget, används än mer 2015. Lokalen tar upp till 200 personer och ger möjlighet till att ta emot stora grupper med studiebesök, seminarier, utställningar och artisteri. Under 2015 har den fortsatt utvecklats som konferensanläggning för att möta upp olika typer av önskemål.

En utökning av tre mindre konferensrum och ett grupprum i angränsning till Idéum möjliggör även mindre bokningar från 4 till 15 personer.

Anläggningen hyrs ut till både privata företag och stadens bolag och förvaltningar och har blivit allt mer populär att hyra. Marknadsinsatser sker kontinuerligt.

Helhetssyn och inflytande lockar till delaktighet

Möjligheten till inflytande och delaktighet är väsentligt för våra hyresgäster. En första mätning av boinflytande har gjorts i AktivBo-undersökningen. Resultatet blev 74% i 2014 års undersökning. Detta betyg går inte att jämföras med annat än mellan bolagen, bolaget fick bäst resultat. 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.

Vi fortsätter att uppmärksamma frågor som hänger ihop med kvarboendet. Detta innebär att det är viktigt att stödja nätverk bestående av boende i Gårdsten. Ett sådant exempel är gårdsgrupper och seniornätverk. Bolaget kommer därutöver aktivt stödja hyresgästers intresse att bilda nya nätverk.

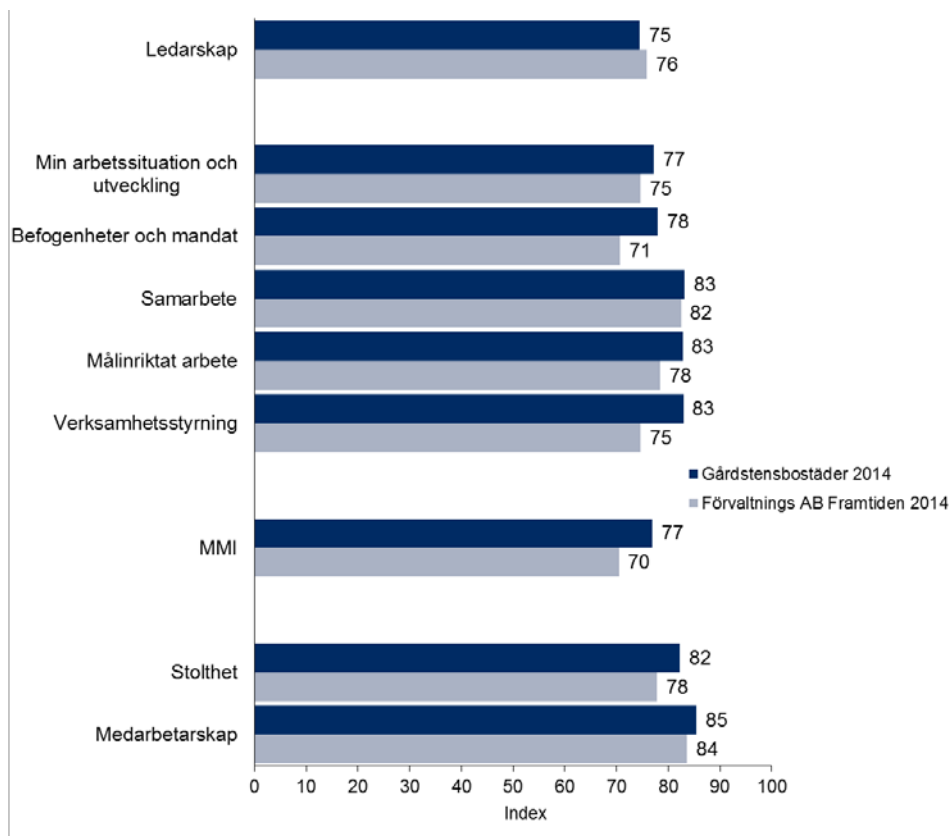
Mobilisering kring Gårdsten Vision 2025 och den fortsatta utvecklingen av Gårdsten är en viktig för att barn och ungdomar i Gårdsten ska tro på framtiden.

Arbetsförhållanden

Medarbetarundersökning 2016

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

December 2014. Bolagets MMI-index var 77 (72) mot koncernsnittet 70 (69).



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. 28 % har akademisk utbildning varav 25 % har inriktning fastighet, 65 % gymnasieutbildning, och 7 % grundskoleutbildning. För 2015 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. Under året genomförs lag/grupputveckling utifrån inspiration kopplat till UGL. Alla inom bolaget erbjuds att gå. 23 av totalt 29 tillsvidareanställda har hittills gått den individuella UGL-utbildningen.

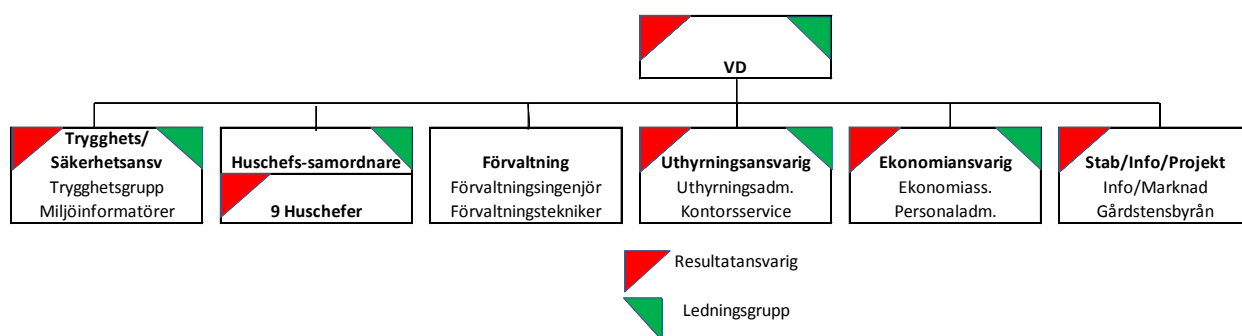
Främjande och engagerat medarbetarskap

Främjandeprincipen beskriver hur det skall vara när det är som bäst. Insatser har pågått varje år i form av teamutveckling.

Organisation - Gårdstensbostäder

Gårdstensbostäder har en decentraliserad organisation med korta beslutsvägar. Organisationens utformning är baserad på närhet till och kommunikation med hyresgästerna. De nio huscheferna, som är direkt underställda VD, har därför 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.



Friskvård

Hälsa handlar om att vara långtidsfrisk. Individens eget ansvar är självklar. Gårdstensbostäder tar också som arbetsgivare ett stort 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 friskvårdsområdet. Friskvårdsaktiviteter uppmuntras och ersätts under året.

Samtliga tillsvidareanställda är heltidsanställda inom bolaget.

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

Trivselaktiviteter

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

Låg sjukfrånvaro

				2011	2012	2013	2014	2015-aug
Män				3,3%	0,8%	1,2%	2,3%	1,1%
Kvinnor				3,1%	1,5%	1,4%	4,7%	6,1%
Samtliga anställda				3,2%	1,1%	1,3%	3,4%	3,4%
Sjukfrånvaro minst 60 dagar i % av total sjukfrånvaro				17,8%	-	-	37,6%	44,5%
Korttid				2,6%	1,1%	1,3%	2,1%	1,9%
Långtid				0,6%	-	-	1,3%	1,5%

Mål för korta sjukfrånvaron: under 2 %.

Jämställdhetsarbete

Av samtliga anställda är 48 % kvinnor. Viss ojämnheter finns i fördelningen av kön mellan olika grupper; trygghetsgruppen har 17 % kvinnor, huschefsgruppen har 0 % och det administrativa kontoret har 93 %. Två av fem i ledningsgruppen är kvinnor.

Åldersfördelning 2014-08-31

- 29 år	30 – 39 år	40 – 49 år	50 – 59 år	60 år -
1	4	9	8	7

Medelåldern ligger på 49 år (47 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 29 anställda. 15 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 83 %, huscheferna 56 % samt kontoret 36 %.

Personalen talar sammanlagt 18 olika språk (se nedan).

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

Kunskapsutveckling

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.

Under 2014 startade ett EU-projekt för att utöka fjärrvärme i hela Europa. Gårdsten är en del i projektet som kallas Celcius. Göteborg Energi är projektledare för hela projektet. Målet är att 50 städer blir involverade och hitintills är fem städer med. Det handlar mycket om kunskapsutbytet och Gårdsten blir ett av visningsobjekten för Göteborg. Under 2015 har flertalet besök gjorts och där invigningen av fjärrvärmestyrda vitvaror var en del av Celciusprojektet. En större kvalitetsutvärdering görs nu vad gäller de 100 vitvarorna som installerats med fjärrvärme i västra Gårdsten.

Samarbeten

Samarbeten och samverkan är en viktig del i förändringsarbetet. Vad gäller energiutvecklingen är Göteborg Energi, Chalmers och Balco viktiga samarbetspartners för den fortsatta utvecklingen. Därutöver finns elbilspoolen där också Gatubolaget är en viktig samarbetspartner.

Praktikplatser

Fastighetsakademin

Varje år erbjuder bolaget praktikplatser för personer som går på Fastighetsakademin i Göteborg. Under åren 2013 och 2014 har vi haft totalt 16 praktikanter som fått göra sina praktiktider inom förvaltningen. 2015 fick två personer från Fastighetsakademin praktikplats.

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.

Ekonomi

Investeringar

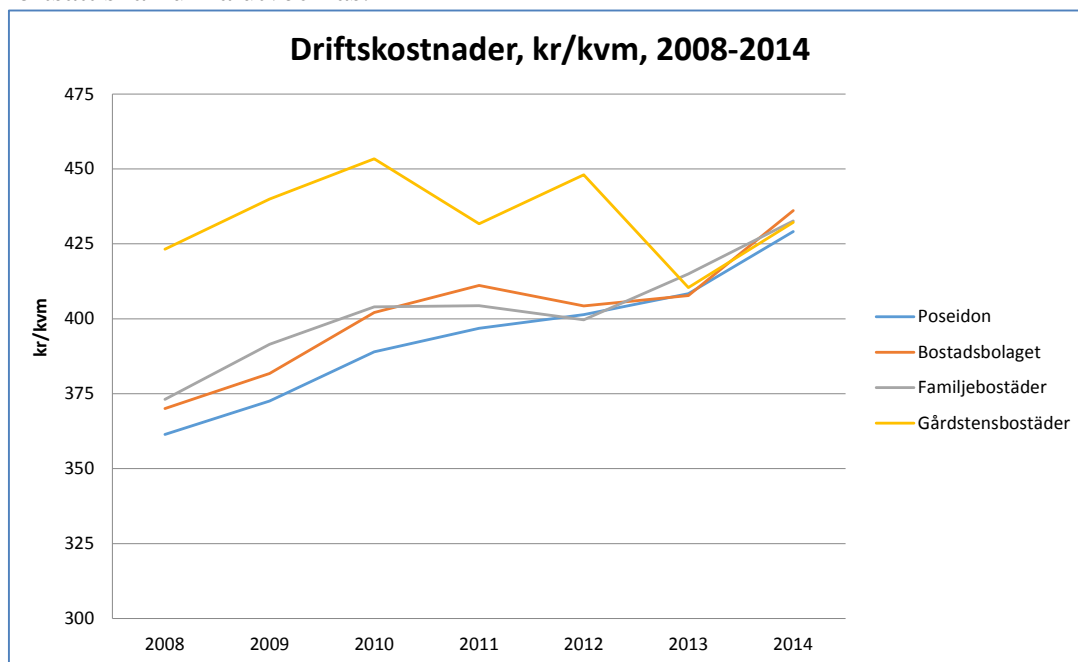
- Detaljplan för generationsboende i västra Gårdsten
- Växthusbyggnation på Lindgården, västra Gårdsten
- Solhus 4, mål 5.500 kvm solceller

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 vad som kommer att göras i de olika områdena.

Låga driftskostnader

Bolaget ligger på koncernsnittet inom Framtiden-koncernen vad gäller driftskostnader per kvadratmeter. Detta är viktigt att bibehålla och arbeta vidare med för att Gårdsten fortsatt ska kunna utvecklas.



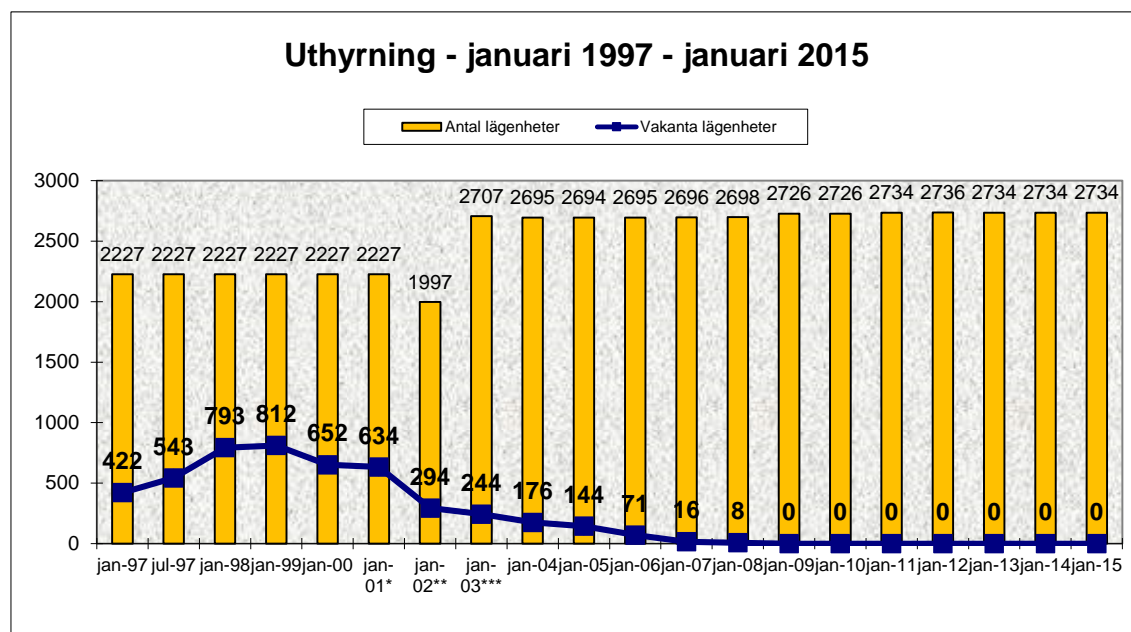
Fullt uthyrt

Uthyrningspolicy

I maj 2012 infördes en gemensam uthyrningspolicy för samtliga bostadsbolag i Framtiden-koncernen. Under 2015 har en grundlig översyn gjorts som kommer resultera i en reviderad uthyrningspolicy 2016.

De socioekonomiska förutsättningarna i Gårdsten är fortfarande svaga och sköra. Gårdsten är trots det en bra plats att leva och bo på. Därtill är det numera intressant att köpa en bostads- eller äganderätt i Gårdsten.

Gårdsten är sedan sju år tillbaka fullt uthyrt, vilket inte var en realitet, inte ens när området var nybyggt för 40 år sedan.



* Solhusen inflyttningsklara från mars 2000

** Rivning av Lill-Salvia april 2001

*** Köp av norra Gårdsten 2002-09-01

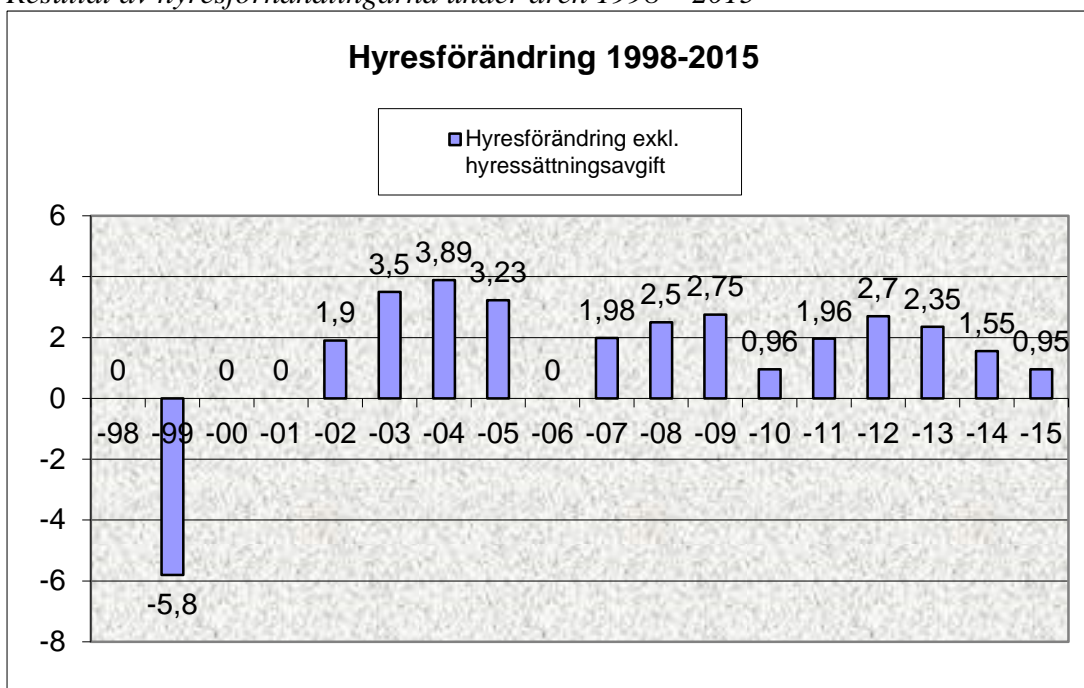
Under 2016 fortsätter bolaget med det förädlade arbetssättet som fokuserar både på uthyrningstempot direkt vid uppsägningar och att förebygga hyresfordringar genom samtal och personliga besök. Bolaget genomför regelbundna samtal med hyresgäster vad gäller inkasso tillsammans med socialtjänstens boendegrupp.

Till följd av den stora bostadsbristen i staden försöker en del hyresgäster hyra ut sina lägenheter utan hyresvärdens godkännande. Bolaget fortsätter att jobba aktivt för att komma tillrätta med denna otillåtna andrahandsuthyrning.

Den genomsnittliga hyresnivån på grundhyran är 2015 **857 kr/kvm** (848 kr/kvm).

Hyresförhandlingarna för 2015 resulterade i en hyreshöjning på +0,95 % fr o m april. I samband med hyresförhandlingarna framhölls bolagets fortsatta underhåll- och utvecklingskostnader.

Resultat av hyresförhandlingarna under åren 1998 – 2015



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	

Lokaluthyrning

Kommunikationer, den kommersiella servicen 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 påverka även Västtrafik och Trafikkontor för att vara med och utöka och utveckla servicen. Gårdsten behöver fortsatt utvecklas i nivå med snittet för Göteborg vad gäller offentlig service.

I dagsläget finns det totalt 20.709 kvm lokalyta. Det finns 12 (11 st) outhyrda lokaler. 7 av lokalerna är små lokaler på under 30 kvm.

Företagsutveckling

Ett 50-tal företag har sin verksamhet i Gårdsten. Och dessa blir fler när Sernekes företagsetablering i södra Gårdsten blir klart. Gårdstensbostäder fortsätter under 2016 att bevaka och driva förutsättningarna för ett gott företagarklimat samt löpande skapa möjligheter för dem att utvecklas. Coloramas inflyttning är en viktig strategisk del i företagsutvecklingen i stadsdelen.

Under 2016 fortsätter arbetet med att förbereda för en vårdcentral i Gårdstenshuset samtidigt som byggnationen för fler lägenheter i huset är i full gång.

P-platser och garage

Det finns i dagsläget 2.245 (2.227) parkeringsplatser inom Gårdstensbostädernas bestånd, vilket innebär 0,82 (0,81) platser per lägenhet. 58 % (59 %) av platserna är i garage. Det enorma upprustningsbehovet av p-garaget i Gårdsten Centrum fortsätter och i samband med detta arbete avställs uthyrningsbara garageplatser en tid.

God soliditet

Bolaget har en god soliditet. I årsredovisning 2014 var den justerade soliditeten 62 %.

Trygghet = god investering

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

Budget 2016

Resultaträkning, tkr	Budget 2016	Kr/kvm	Krav
Hysesintäkter	195 714	896	889
Förvaltningsintäkter	4 408	20	17
	200 122	916	906
Driftskostnader			
Värme	-22 800	-104	
Elström	-11 500	-53	
Vatten & Avlopp	-8 400	-38	
Renhållning	-5 400	-25	
Fastighetsskötsel	-20 410	-93	
Reparationer	-11 600	-53	
Driftadministration	-13 552	-62	
Övrigt	-5 624	-26	
Totalt	-99 286	-454	-445
Fastighetsskatt	-3 326	-15	-16
Superdriftsöverskott	97 510	446	445
Underhållskostnader	-30 000	-137	
Driftnetto	67 510		
Avskrivning i förvaltning	-19 930		
Bruttoresultat	47 580		
Centrala kostnader	-7 976	-36	-30
Övriga rörelsekostnader	-7 498	-34	-33
Rörelseresultat	32 106		
Finansnetto	-6 174		
Resultat före disp o skatt	25 932		
FASTIGHETSRESULTAT	83 592	383	382
Krav	84 000		

Styrkor, svagheter, utmaningar och möjligheter

Styrkor

- Nöjda, engagerade hyresgäster
- Professionellt & nytänkande bolag
- Individuell mätning 100 %
- Fullt uthyrt
- Fortsatta miljösatningar
- Attraktiva hyresnivåer jfr med nordost
- Flera alternativa, boendeformer i Gårdsten
- Tydliga ungdomssatningar och jobb genom Gårdstensbyrån
- Konferenslokalen Idéum
- Grön el, 100 %
- Leverantör av grön värme
- Mångkulturell personal
- Ett bolag med mycket hög tillgänglighet - synlighet även kvällar och helger
- Vacker natur och frisk luft
- Trygghetsgruppen
- Engagerade, motiverade & jämställda medarbetare
- Miljögrupp och Miljövårdar
- Hyresgäster i styrelsen
- Solhus 1, 2 & 3
- Väl utvecklat seniorkoncept
- Stabil ekonomisk grund
- Olika former av dialoger med tydliga insatser - Hyresgästinflytande
- Utvecklat vårdutbud i Angered
- Fortsatt ökad service i Angered
- Läxhjälp
- Upphandling med social hänsyn
- Elbilspool
- ICA – attraktivt
- Odlingslotter – Salvia, Muskot, Peppar & norra
- Bred satsning kompetens-utbildning av personal
- Utmärkelser
- Praktikplatser Fastighets-akademin
- Fortsatt utbyggnad Kryddhyllan
- Angered Arena
- Trygghetsvandring och trygghetsmessa
- Ny Fiskbutik
- Coloramas etablering
- Vision 2025
- Stärkt varumärke
- Biodling
- Nyskapande jobb genom samarbete med nya entreprenörer
- Samarbetspartners i näringslivet

Svagheter

- Skolan
- Arbetslöshet
- Resurssvagt område
- Kriminella grupperingar
- 173:ans – turtäthet till Göteborg
- Barn och ungdomars förutsättningar
- Föräldrars synlighet
- Bristande utbud av ungdomssysselsättning
- Göteborgarnas attityder gentemot nordost
- Otillräckligt antal återvinningsstationer
- Svagt föreningsliv
- Upphandlingsbolaget begränsar den lokala handeln
- Idrottsföreningar saknas
- Polisens frånvaro i området
- Dalens upplevda otrygghet
- Fritidsgården
- Parkeringsbrist
- Nedskräpning

Utmaningar

- Arbetslöshet
- Undermålig skola
- Kriminella grupperingar
- Utanförskap – särskilt beakta 20-29
- Världsekonomin utveckling och konsekvens i det lokala
- Ökad marginalisering av förorten
- Hög anhörig invandring
- Fler inneboende pga flyktinginvandring
- Fritidsgården
- Grannsamverkan
- Radikala/extremistiska politiska organisationer
- Återvändare från kriget
- Ökad olovlig andrahandsuthyrning
- Förebygga ohälsa
- Hyresgästföreningen vissa områden
- Vision 2025
- Ombyggnationen centrumgaraget och Muskotgatan 10
- Nedskräpning, dumpning
- Sopsortering/Avfallssortering
- Föreningssatsningar
- Öka miljömedvetenheten bland hyresgäster
- Stadens satsningar på verksamheter i Gårdsten
- Engagera hyresgäster för närmiljön

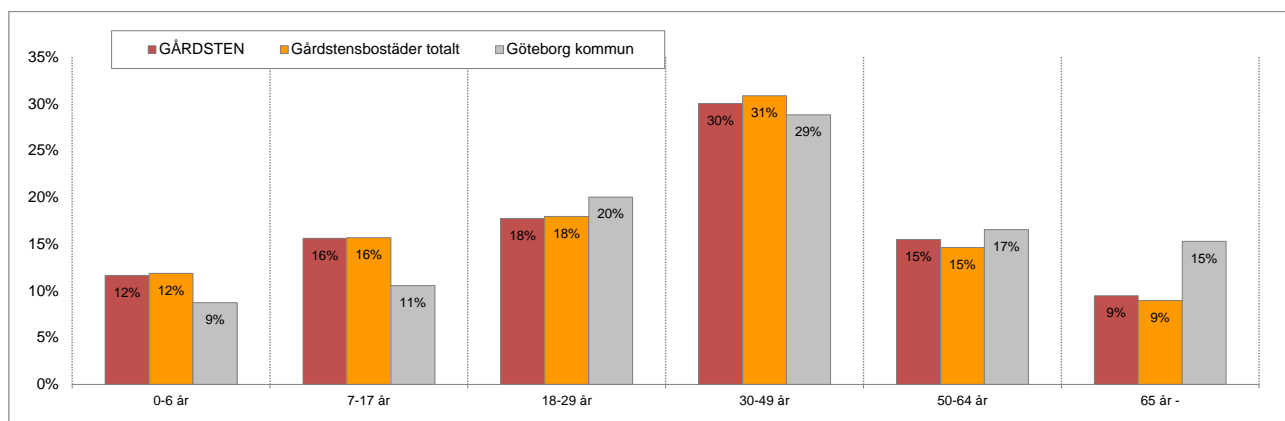
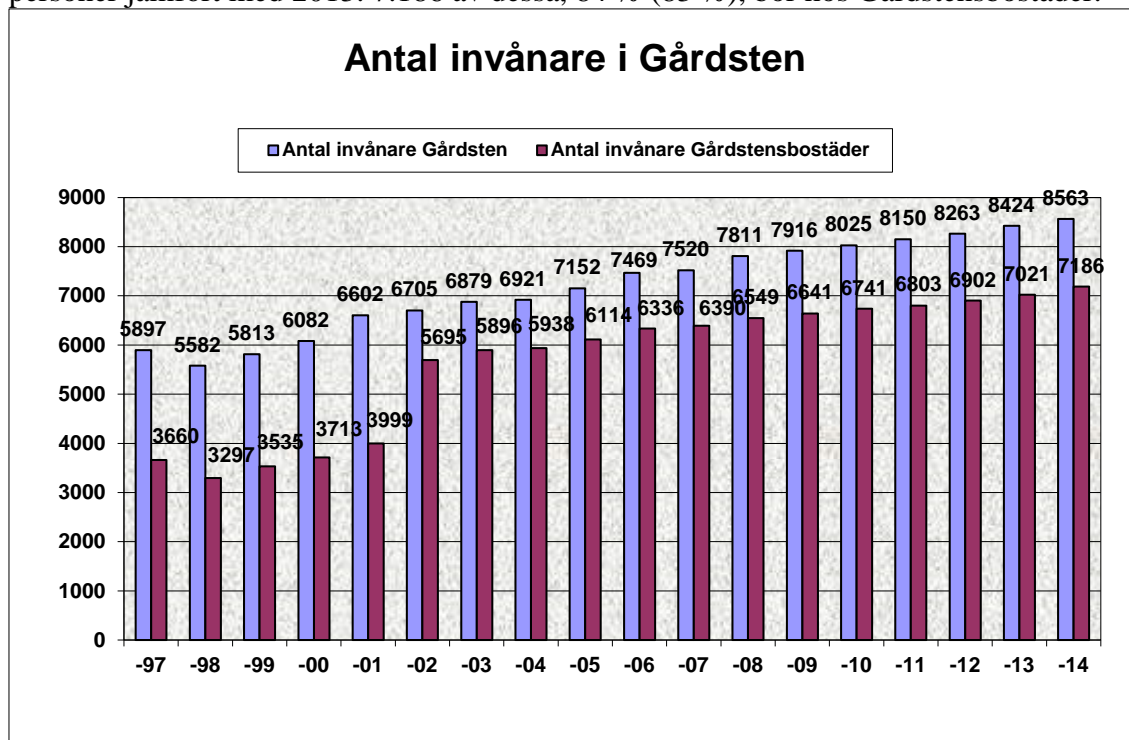
Möjligheter

- Intressegrupper/dialoger/inflytande/ gårdsmöten
- Utbyggnad av verksamheter (vindkraftområdet) längs Gårdstensvägen
- Etablerad uthyrningsverksamhet i Idéum
- Väcka engagemanget hos företagarna i centrum och övriga företagare
- Utbyggnad av Kryddhyllan med småhus och punkthus
- Ungdomssatsning i skolans idrottshall
- Läxhjälpen
- Engagemang från samarbetspartners
- Utveckling Solhus 2 med Växthus Lindgården
- Fler 55+ lägenheter
- Nytt BmSS-boende
- Kommande generationsboende
- Stadsdelens satsning på sommarjobb till alla 9:or
- Närodling
- Vårdcentral
- Solhus 4
- Lokaler till föreningar i skolan
- Vision 2025
- Öppen mötesplats Gårdsten – Fritidsgården
- Sernekes etablering

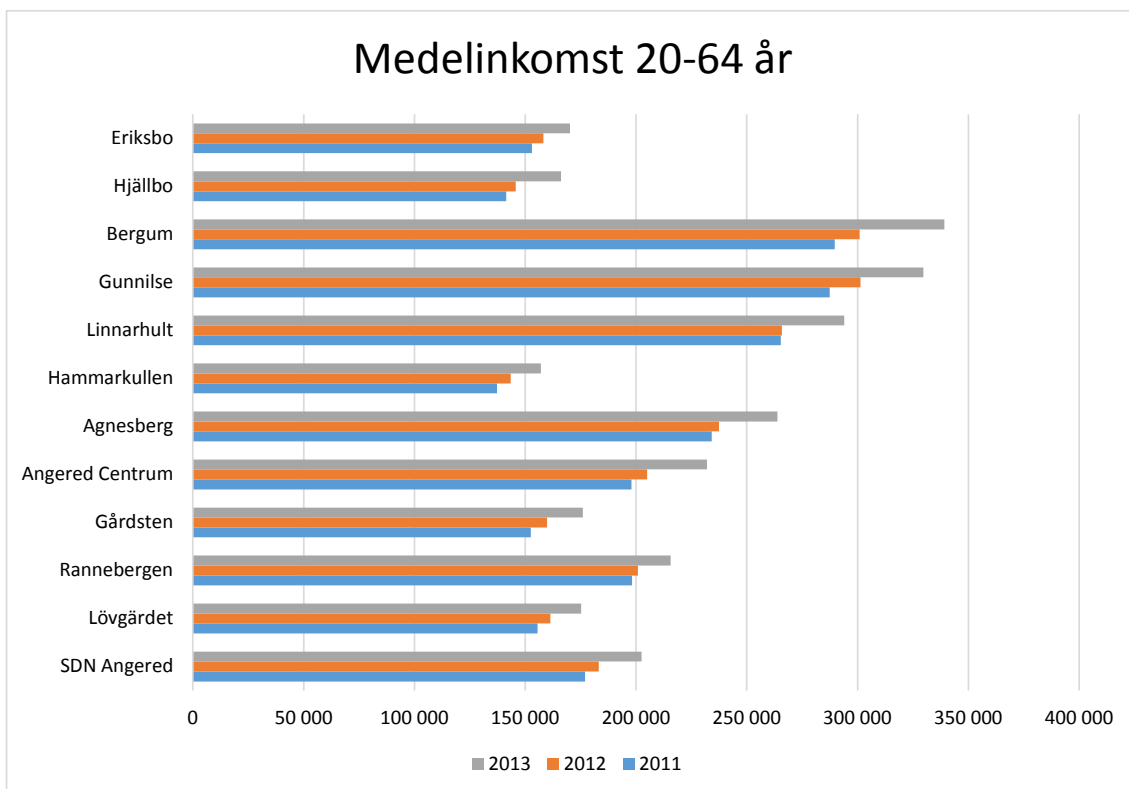
Omvärldsanalys

Statistik om Gårdstensborna

Det bodde 8.563 invånare i Gårdsten per 31/12 2014. Det är en ökning med 139 personer jämfört med 2013. 7.186 av dessa, 84 % (83 %), bor hos Gårdstensbostäder.

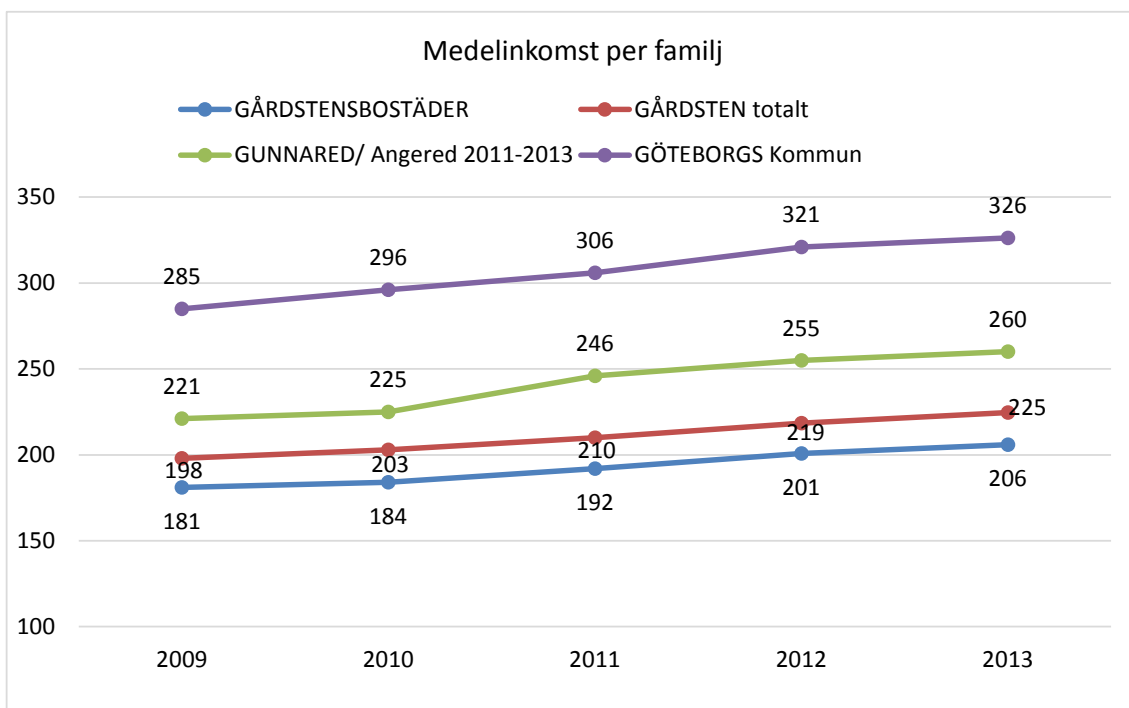


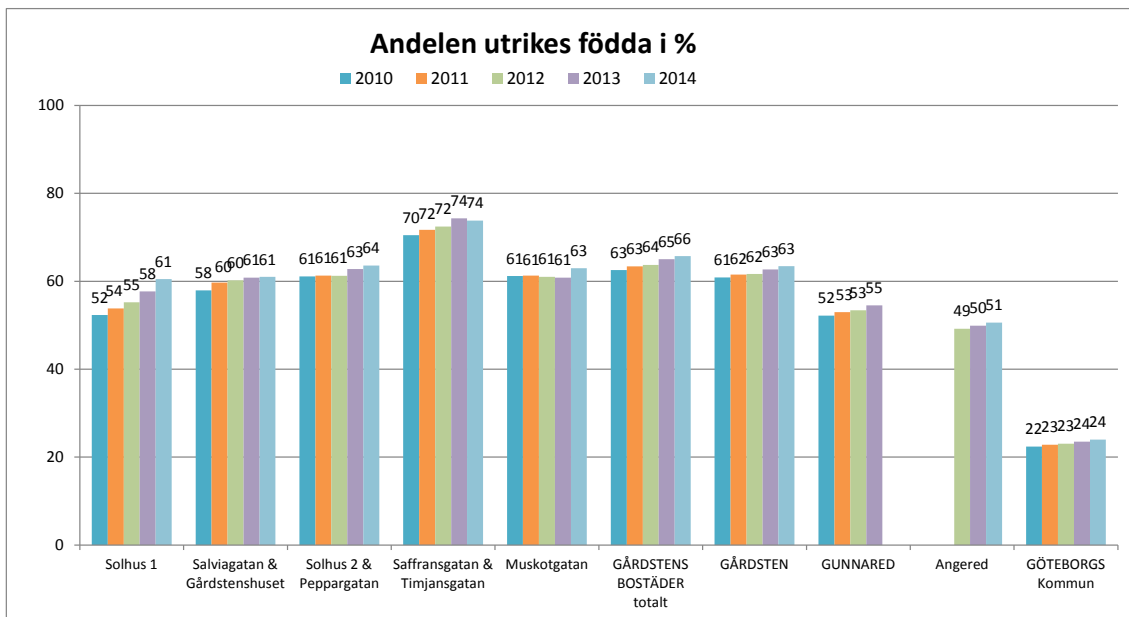
Andel barn 0-19 var 2013 30 % bland Gårdstensbostädernas hyresgäster. Ny indelning 2014 visar att det var 28 % 0-17 åringar boende i Gårdsten.



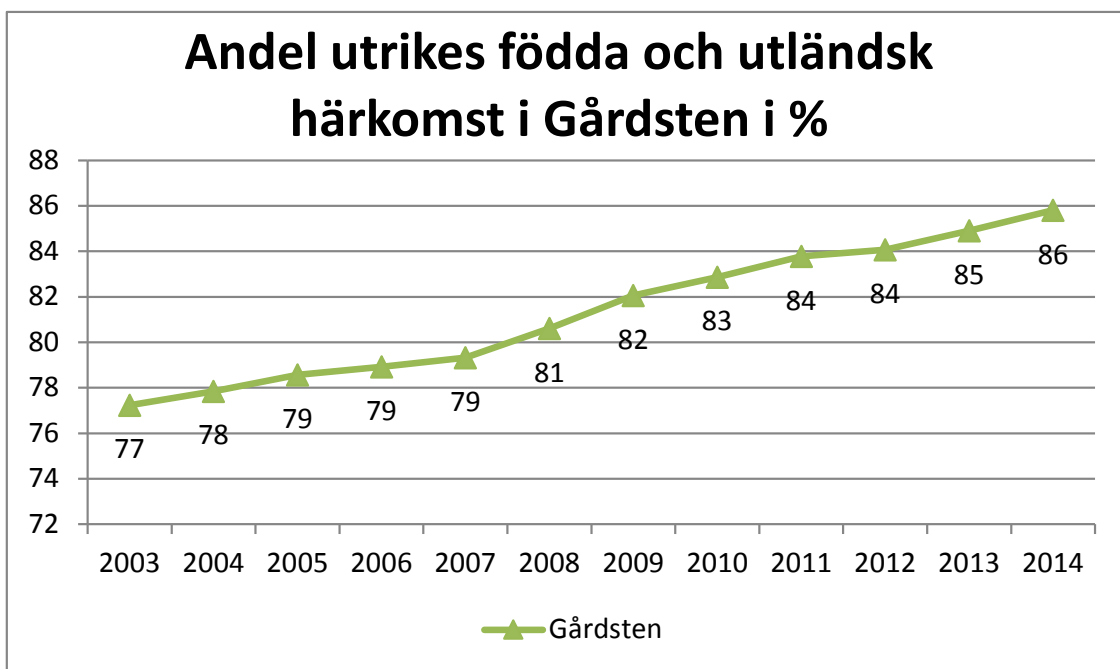
Här visas medelinkomsten på individ 20-64 år, 2011-2013.

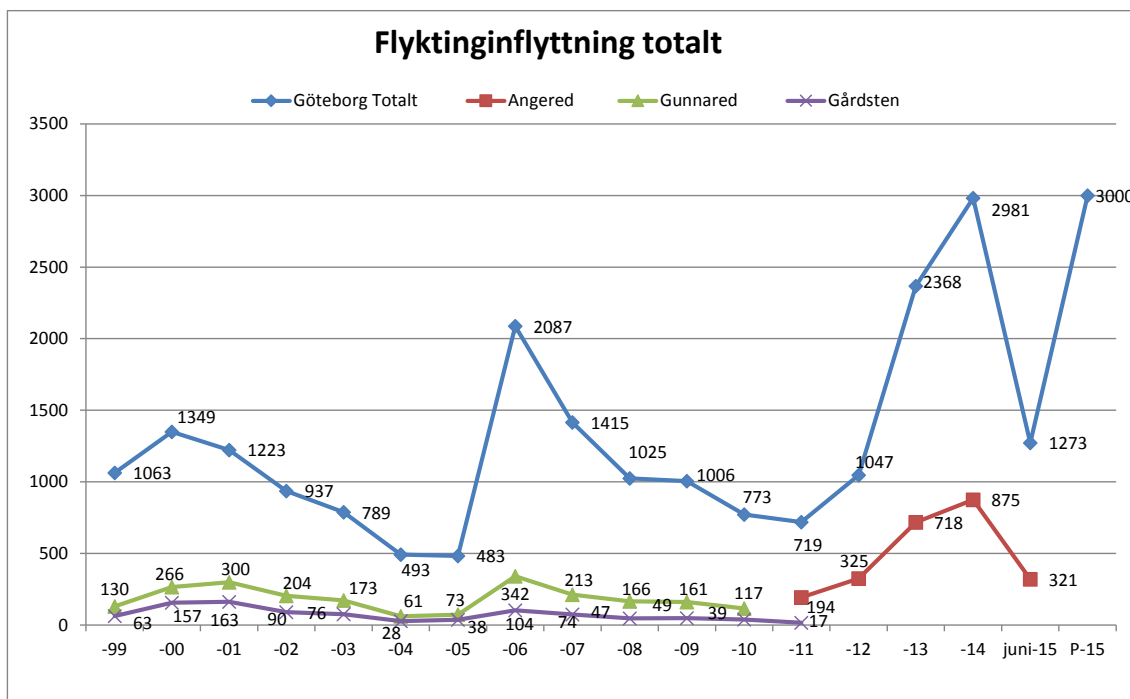
Källa: Samhällsanalys och Statistik, Göteborgs stadsledningskontor.



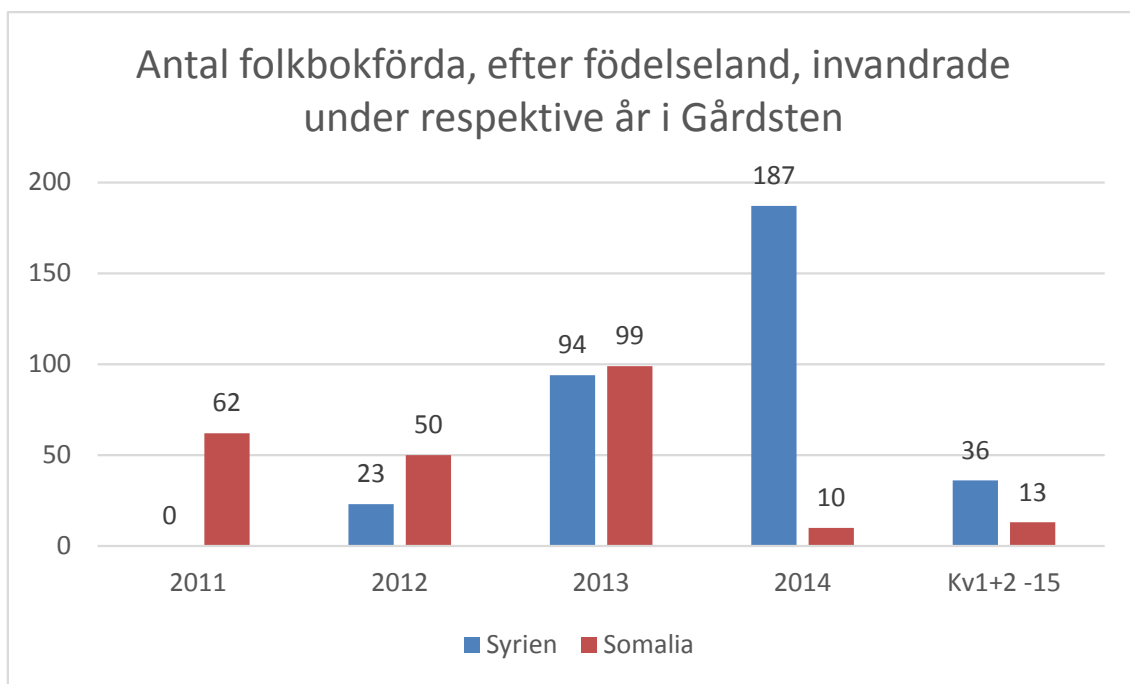


Fördelningen utrikes födda i Gårdsten, jämfört med Angered och Göteborgs stad totalt.

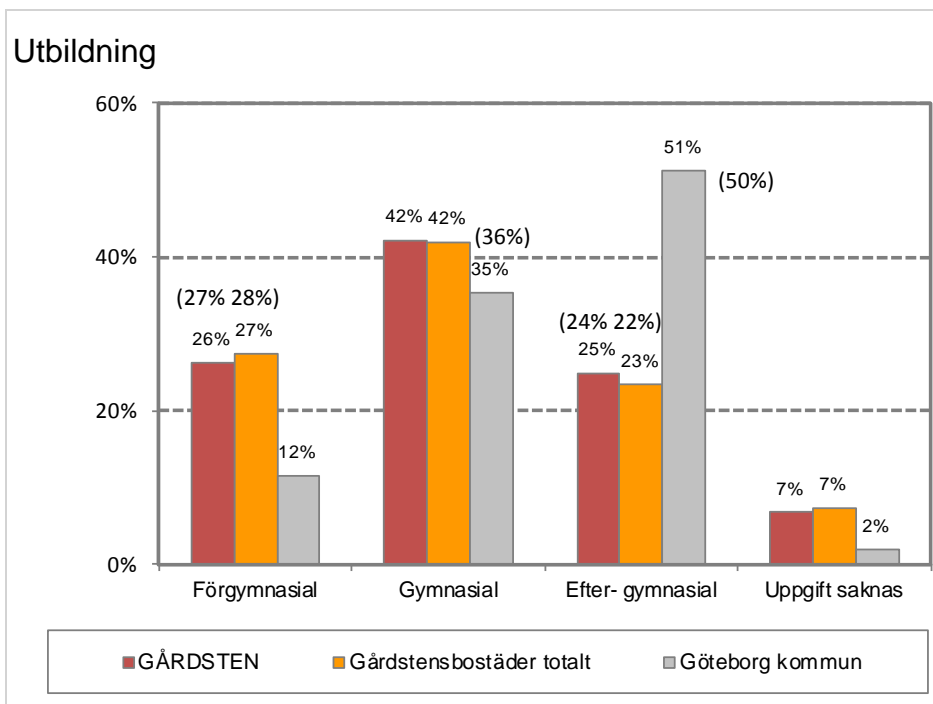




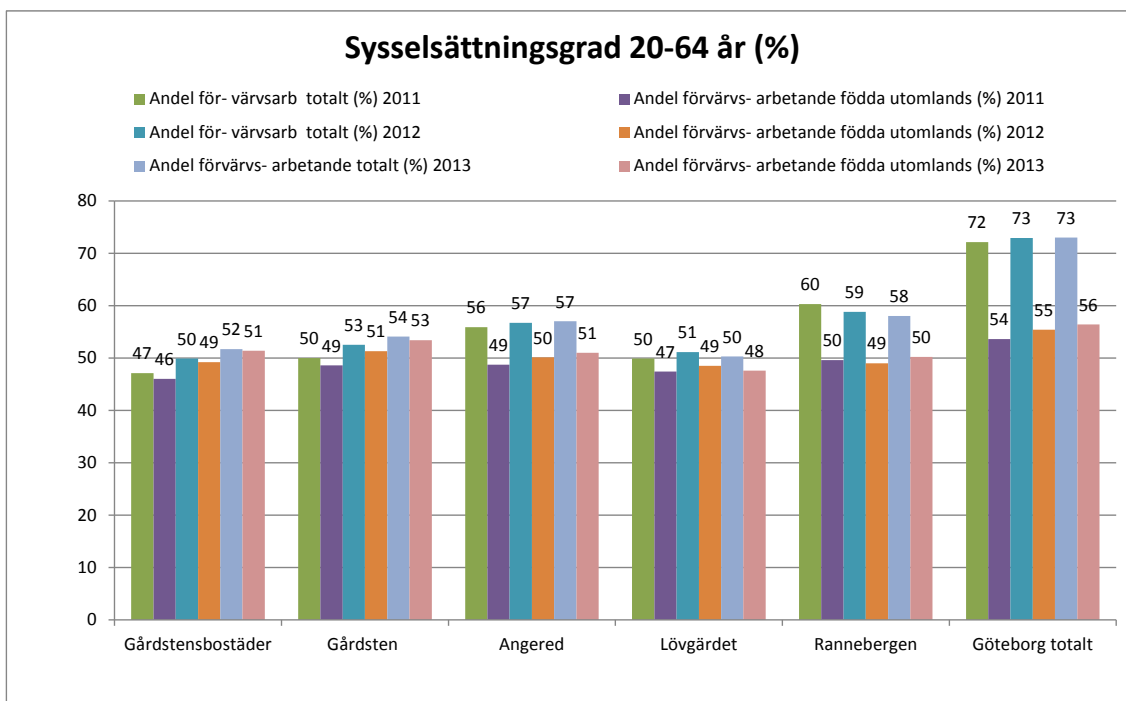
*Det är flest från Syrien som anländer därefter kommer flyktingarna från Somalia.
Källa: Social Resursförvaltning, Göteborgs Stad*



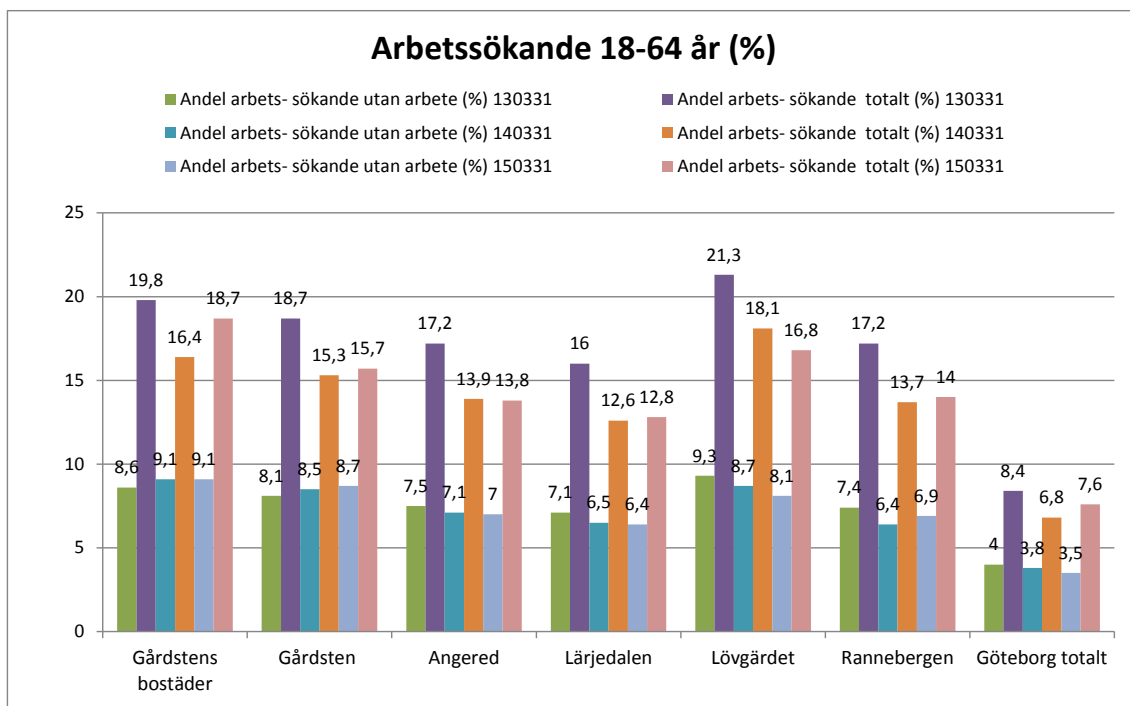
*Källa: Västfolket (via Göteborgs Stad)
Not. Avser antalet folkbokförda. Flyktingstatus på personer i ovanstående siffror är okänd. Av sekretesskäl är inte alla värden med.*



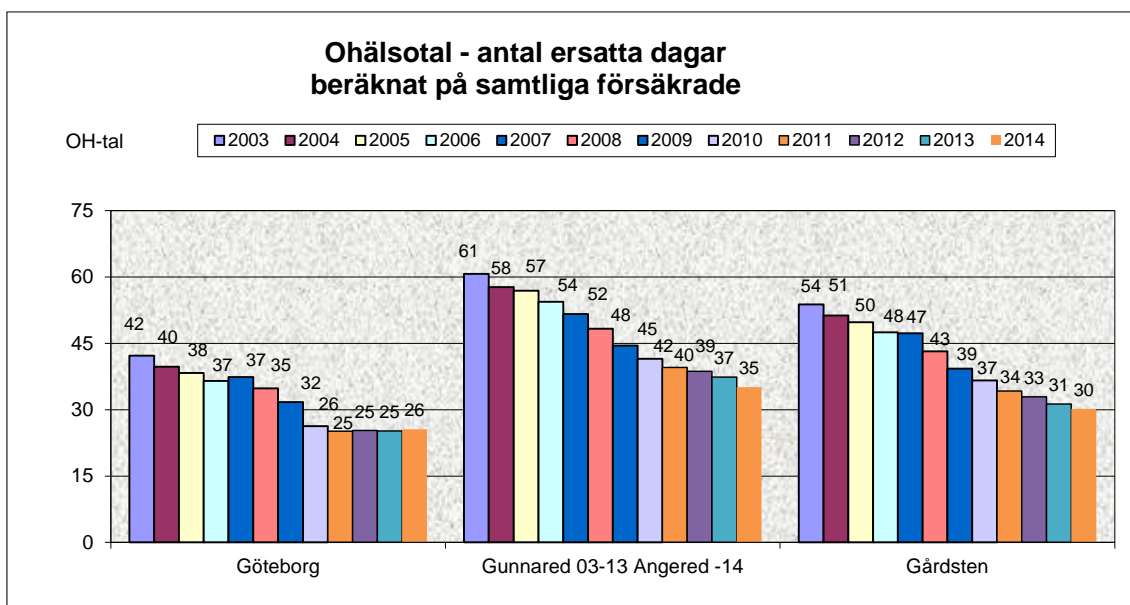
Bilden visar sista dokumenterade utbildningsnivå bland invånarna där lite fler Gårdstensbor har någon form av efter-gymnasial utbildning såsom högskola etc jmf med tidigare år.



Bilden visar andelen förvärvsarbetande både totalt och de som är födda utomlands 2011-2013 i procent.



Här visas andelen arbets sökande 2013-2015. Det är en betydande högre andel arbets sökande i nordost än Göteborg totalt.



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 socialförsäkringsystemet och synliggörs därmed inte i statistiken. Ohälsotalet har minskat i Gårdsten 2013 varje år.

Källhänvisning:

Statistik från SCB

Gårdstensbostäders hyressystem

Göteborgs Stadsledningskontor – Flyktinginflyttning

Göteborgs Stadsledningskontor – Samhällsanalys och statistik

Polismyndigheten Västra Götaland

Siri skolverket.se

Västfolket, via Göteborgs Stad