



Affärsplan 2017



Generationsboende i Dalen - GÅRDSTEN - Presentation av konceptet - QPG - 160411

Skiss Generationsboendet i Gårdsten

Affärsplan 2016 – VD ord.....	4
Affärsplan 2017 – en sammanfattning.....	5
Strategi, balanserade styrsystem, vision, affärsidé och uppdrag	6
Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2017:.....	6
Kommunfullmäktiges budget 2017 – uppdrag	7
Gemensam affärsidé för Framtiden som tydliggör vårt uppdrag.....	7
Koncernens fokusområden.....	8
Framtiden-koncernens mål och mätetal	8
Balanserat styrkort.....	10
Gårdstensbostäder mätbara mål 2016.....	12
Bostadsutbud	13
Gårdsten Vision 2025	13
Generationsboendet	14
Lägenheterna	14
Gårdstenshuset	15
Idéum i Gårdsten	15
Inflytande och livsmiljö	16
Rak och tydlig kommunikation	16
Ta alla tillfällen att synas.....	16
Service 365 dagar om året	17
Serviceindex	17
Produktindex.....	20
Helhetssyn och inflytande lockar till delaktighet.....	22
Underhåll	23
Handel och företag	23
Sysselsättning och aktiviteter	25
Välfärd	25
Hälsoprojekt Gårdsten 2017	25
Gårdstensbyrån	26
Seniorverksamheten.....	28
Samarbeten	29
Sprida vårt know-how	29
Praktikplatser.....	30
Miljöarbetet.....	31
Hållbara lösningar.....	31
Solhus 4.....	32
Odlingsmöjligheter i Gårdsten	32
Grön vindkraftsel	33
Elbilspool	33
Riktlinjer vid val av material	33
Arbetsförhållanden	34
Medarbetarundersökning 2016.....	34
Ständig kompetensutveckling.....	34
Främjande och engagerat medarbetarskap.....	34
Friskvård.....	35
Trivselaktiviteter.....	35
Låg sjukfrånvaro	36
Jämställdhetsarbete	36

Ekonomi	37
Investeringar	37
Hel & Ren	37
Låga driftskostnader	37
Fullt uthyrt	37
Lokaluthyrning	40
God soliditet	40
Trygghet = god investering	40
Budget 2017	41
Styrkor, svagheter, utmaningar och möjligheter	42
Omvärldsanalys	46
Statistik om Gårdstensborna	46

Affärsplan 2016 – VD ord

Gårdstensbostäder är ett av stadens kända varumärken, både nationellt och internationellt, och vi är det goda exemplet för förnyelse av miljonprogram. Huvudstrategin har från början varit helhetssyn, samverkan och mobilisering och har många gånger kallats för "Gårdstensmodellen".

I Gårdstensbostäders styrelses inriktningsdokument till bolaget, pekar de framför allt på att Gårdsten är det goda exemplet på förnyelsearbete. Vi ska fortsätta vara en god förebild för andra områden i staden och dela med oss av våra kunskaper.

2017 fyller bolaget 20 år och det ska vi fira på flera olika sätt. Dels ska vi ha större festligheter för våra kunder, hyresgästerna. Men också att det ska synas under året att vi fyller år.

Gårdstens Vision 2025 blir allt mer verklighet i planer, skisser och dialoger med de boende. Nu har den också utökats med en handelsutredning där centrumutvecklingen i Gårdstens Centrum måste hänga med i den 10-åriga bostadsplaneringen.

Samrådshandlingar av vårt planerade Generationsboende kommer under december till januari ställas ut för gårdstensborna som då har möjlighet att säga vad de tycker. Parallellt är det många frågetecken bolaget måste lösa kring uthyrning av det planerade Generationsboendet och som kommer arbetas med under 2017.

Kryddhyllan börjar verkligen förändras med alla villorna som kommit upp och människor flyttat in. Dicksons byggnation av ca 130 hyresrätter har också kommit igång och ett av husen börjar resa sig i skyn vid Kaneltorget. Många är intresserade av att hyra. Kön har vuxit från 2000 personer till 5000 personer under 2016 hos Robert Dicksons Stiftelse. Inflyttningen beräknas från och med första kvartalet 2018.

Mycket av arbetet i stadsdelen sker i samverkan. Det är oerhört viktigt att fortsätta arbeta med samarbetspartners på olika nivåer. Ett viktigt nytt samarbete är med alliansklubben GAIS. Även samarbetet med Göteborg Energi och Chalmers är en viktig del i den fortsatta utvecklingen av Solhus 4 med fler solceller.

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 2017 likt 2016. Men även Gårdstensbyråns verksamhet med jobb för unga är fortsatt viktigt för ett tryggt Gårdsten. I alla upphandlingar vi gör jobbar vi med social upphandling vilket varit mycket framgångsrikt för bolaget.

Ett nytt spännande Hälsoprojekt kommer starta under 2017 för våra hyresgäster vilket syftar till att stärka människors hälsa och välbefinnande.



Gårdsten i oktober 2016

Michael Pirosanto, VD, Gårdstensbostäder

Affärsplan 2017 – 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 2017 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 2017 har vi fokus 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. Den pågående byggnationen på 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. 2017 års affärsplan är uppbyggd utifrån koncernens mål och mätetal.

Kundundersökning som AktivBo genomför, görs för fjärde gången under våren 2017 och redovisas innan sommaren. I planen redovisas resultatet från 2016 års undersökning.

Strategi, balanserade styrsystem, vision, affärsidé och uppdrag

Gårdstensbostäder affärsplan 2017 bygger på de styrdokument staden och moderbolaget formulerat samt det mål- och inriktningsdokument styrelsen beslutat om för bolaget.

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 2017:

Göteborgs Stad har 18 prioriterade mål för 2017 enligt beslut i kommunfullmäktige. 14 av målen har anknytning till Framtiden-koncernen och rapporteras till Göteborgs Stad. Se *Framtiden-koncernens Affärsplan 2017*.

1. Göteborg ska vara en jämlik stad
2. De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter
3. Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra
4. Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka
5. Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper
6. Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras
7. Äldres livsvillkor ska förbättras
8. Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp
9. Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre
10. Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka
11. Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt
12. Tillgängligheten till kultur ska öka
13. Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra
14. Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar

Kommunfullmäktiges budget 2017 – uppdrag

Göteborgs Stad har 85 uppdrag till nämnder och bolag inom staden. Uppdrag anknutna till Framtiden-koncernens verksamhet är följande:

Göteborgs Stad Kommunfullmäktiges uppdrag 2017	Ansvar	Genomförs
<i>Ett långsiktigt program för Jämlikt Göteborg ska tas fram och alla stadens nämnder och styrelser ska involveras i arbetet.</i>	<i>Social resursnämnd</i>	<i>2017</i>
Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.	Alla nämnder och styrelser	2017
Talarstatistik ska föras under nämnd och styrelsemöten minst tre gånger för att synliggöra könsskillnader. Statistiken ska bifogas protokoll.	Alla nämnder och styrelser	2017
Solceller ska byggas på kommunala fastigheters tak.	Göteborg Energi i samarbete med Lokalnämnden och stadens fastighetsbolag.	2017
Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.	Alla nämnder och styrelser	Mandatperioden
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet.	Alla nämnder och styrelser	Mandatperioden
Friskvårdsbidraget ska höjas med 200 kronor per person.	Alla nämnder och styrelser	2017

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

Koncernens 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.

- Stadsutveckling
 - Nyproduktion
 - Förvaltning
 - Koncernens utvecklingsområden
- Personal (Medarbetare)
- Upphandling
- Ekonomi
- Kommunfullmäktiges prioriterade mål och budget 2017

Gårdstensbostäders fokusområden för 2017

Utöver koncernens fokusområden inriktar sig bolaget också på följande:

- Stärka varumärket Gårdsten
- Gårdsten Vision 2025
 - Centrumutveckling
 - Generationsboendet
- Trygghet
- Hälsoprojekt

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 bygger det hållbara samhället för Framtiden”.

- 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
- Uppdragen som skall utföras 2017 enligt KF:s budget

Utifrån de sju mål och måttal har bolaget lagt upp verksamhetens inriktning

Samtliga områden finns beskrivna vidare i Affärsplan 2017.

Bostadsutbudet, sid 13-15

- Gårdsten Vision 2025
- Generationsboende
- Lägenheterna
- Gårdstenshuset
- Idéum i Gårdsten

Inflytande och livsmiljö, sid 16-24

- Rak och tydlig kommunikation
- Ta alla tillfällen att synas
- Service 365 dagar om året
- Serviceindex
 - Hjälp när det behövs
 - Rent och snyggt
 - Trygghet
 - Ta kunden på allvar
- Produktindex
 - Lägenhet
 - Gemensamma utrymmen
 - Utemiljö
- Helhetssyn och inflytande lockar till delaktighet
- Underhåll
- Handel och företag

Sysselsättning och aktivitet, sid 25-30

- Välfärd
- Hälsoprojekt Gårdsten 2017
- Gårdstensbyrån
 - Arbete och försörjning
 - Social upphandling
 - Barn och Ungdomsaktiviteter
- Seniorverksamheten
- Samarbeten
- Sprida vårt know-how
- Praktikplatser och utbildning

Miljöarbetet, sid 31-33

- Hållbara lösningar
- Solhus 4
- Odlingsmöjligheter i Gårdsten
- Grön vindkraftsel
- Elbilspool
- Riktlinjer vid val av material

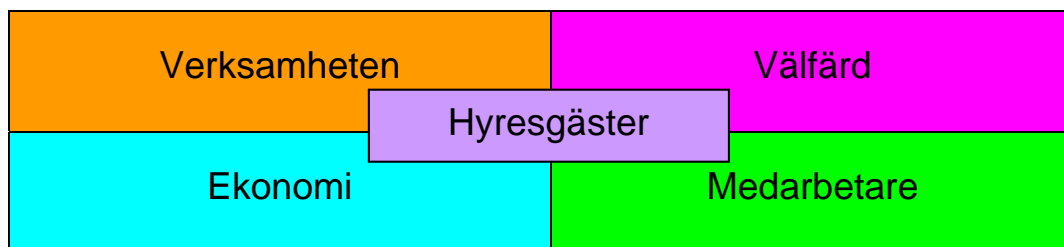
Arbetsförhållande, sid 34-36

- Medarbetarundersökning 2016
- Ständig kompetensutveckling
- Främjande och engagerat medarbetarskap
- Friskvård
- Trivselaktiviteter
- Låg sjukfrånvaro
- Jämställdhetsarbete

Ekonomi, sid 37-41

- Investeringar
- Hel & Ren
- Låga driftskostnader
- Fullt uthyrt
- Lokaluthyrning
- God soliditet
- Trygghet = god investering
- Budget 2017

Balanserat styrkort



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

Affärsidé 2017 för Gårdstensbostäder AB

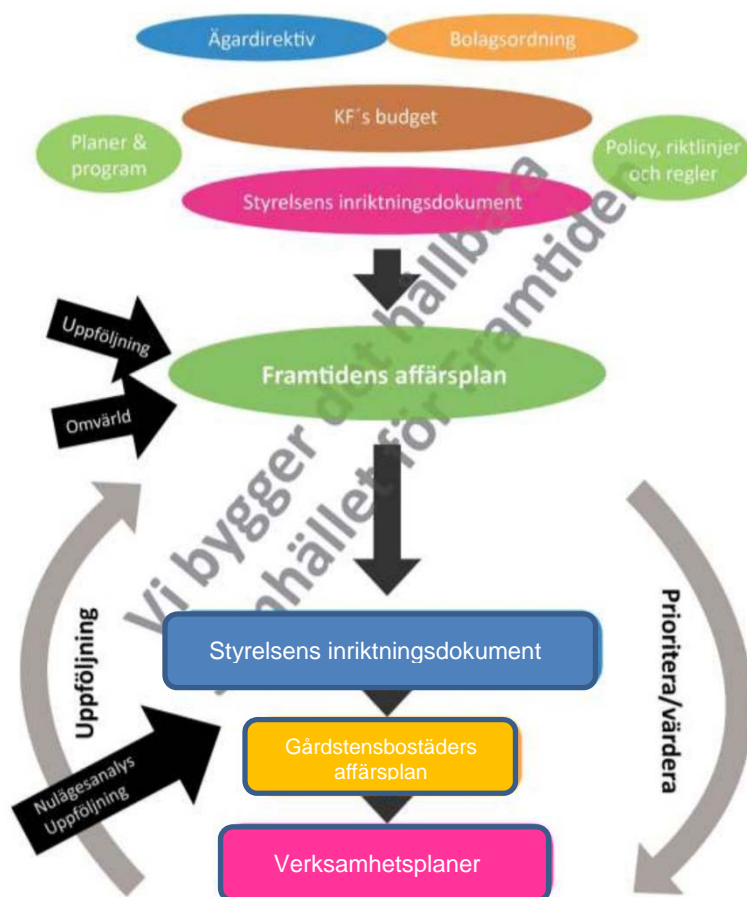
"Att erbjuda attraktiva bostäder med omtanke om människor, som själva tar en aktiv del i sin livsmiljö och tillsammans med Gårdstensbostäder skapar och stärker sin välfärd och framtid."

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 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 2017	2016
Serviceindex	81 %	80,6 %
Produktindex	78 %	77,3 %
Inflytande	79 %	77,8 %
Miljömål		
Blandat/Restavfall	525 kg/lgh	531 kg/lgh (prognos)
Fjärrvärme	160 kWh/kvm	163 kWh/kvm (prognos)
Total mängd EI	40 kWh/kvm	42 kWh/kvm (prognos)
Vatten	2,1 m3/kvm	2,2 m3/kvm (prognos)
Radonmätning	4 lgh >200 Bq på totalt antal mätta Pågående arbete	Antal mätta lgh 13 %
Hyresgäster Uthyrning	Fullt uthyrt	0 vakanser
Välfärd		
Antal jobb	150	224 (aug)
Antal jobb i upphandlingar	4	17 (varv 7 tillsv.)
Medarbetare		
MMI, Motiverad Medarbetar Index	77	Ny undersökning med Göteborgs Stad 2016
Sjukfrånvaron, korttid	Under 2,8 %	3,2 %, (aug -16)
Frisknärvaro Antal tillsv. Anst. Max 4 sjukdgr, senaste 12 mån	15 medarbetare 50 %	15 medarbetare (aug -15) 51,7 %
Ekonomi		
Fastighetsresultat	87 Mkr (BGD 2017 83 Mkr)	80,2 Mkr

Bostadsutbud

Gårdsten Vision 2025

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

Centrumutveckling

Under våren 2016 genomfördes ett kompletterande visionsarbete för utvecklingen av Gårdstens Centrum. Denna vision är nu kopplad till den övergripande visionen och är viktig att ta hänsyn till vid byggnationer kring centrum. Koncentrationen med handel till detta område är viktigt för hela Gårdsten samt att inte bygga barriärer kring centrat. Viktigt är också att trafiklösningar blir så bra som möjligt.

Visionen för centrumutvecklingen:

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

Kryddhyllan och Vindkraftsområdet

Under 2016 har byggnationerna på Kryddhyllan fortsatt med fler villor av Riksbyggen (18 solvillor) och Myresjöhus (26 villor). Inflyttningar sker kontinuerligt i området. Egnahemsbolaget kommer att bygga radhus (34 bostadsrätter) och startar försäljningen våren 2017.

Robert Dicksons stiftelse, som tagit över tomterna från Peab och Bygg-Fast, har startat byggnationen av tre stycken punkthus med totalt ca 130 hyresrätter vid Kaneltorget. Inflyttning i första huset beräknas till våren 2018.

Serneke investerar och har byggt verksamhetslokaler för GLC i Göteborg på marken invid vindkraftverket. Nu fortsätter planeringen för området med hotell, byggskola mm.

Generationsboendet

Från och med 7 december kommer samrådshandlingar att ställas ut i Gårdsten för det nya Generationsboendet som är planerat öster om Kaneltorget. Boendet ger en tryggare miljö i dalen och bygger samman östra och västra Gårdsten.

Bolaget arbetar nu på en lösning för hur uthyrningen kommer att se ut för lägenheterna som ska vändas sig till människor som vill bo tillsammans i flera generationer.

Utställningslokal och bodialoger

I Gårdstens Centrum finns en utställningslokal där information ges från samtliga byggnationer i Gårdsten. Den är öppen en gång i veckan och ibland oftare beroende på olika aktiviteter.

Egnahemsbolaget, i samarbete med bolaget, har genomfört sina första dialoger med boende på Saffransgatan gällande byggnation på befintliga parkeringsplatser. Här planeras för bostadsrätter eller villor.

Serneke har i samarbete med bolaget genomfört sina första bodialoger gällande byggnationer av bostäder kring Gårdstens Centrum.

Lägenheterna

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

I oktober 2016 hade Gårdstensbostäder följande antal lägenheter fördelat på lägenhetsstorlek:

Storlek	Östra	Västra	Norra	Totalt
1 rok	138	134	0	272
2 rok	375	354	336	1065
3 rok	365	398	302	1065
4 rok	149	94	96	339
5 rok	8	9	0	17
6 rok	0	2	0	2
	1035	991	734	2760

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

Hyra

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

Gårdstenshuset

Byggnationen av ytterligare 18 seniorlägenheter samt 8 BmSS-boende (boende med särskilt stöd) är nu färdigställt och nya hyresgäster har flyttat in. I projektet har de boende involverats samt representanter från PRO Vättle.

Idéum i Gårdsten

Konferensanläggningen Idéum i Gårdsten, som inryms i garaget vid Kaneltorget, användes än mer 2016. Lokalen tar upp till 200 personer och ger möjlighet till att ta emot stora grupper med studiebesök, seminarier, utställningar mm. Under 2016 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 har möjliggjort 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.

Inflytande och livsmiljö

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 2017 fortsätter vi göra insatser på den nya hemsidan som togs fram under 2016. 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. Bolagets 20-årsjubileum ska firas under året med både Gårdstensdag av större karaktär och andra aktiviteter.

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 nitton 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. Numera finns den övergripande visionen för samtliga bolag att förhålla oss till:

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.

Årsredovisningen för 2017 ska redovisas fullt ut enligt GRI standard. Arbetet har påbörjats redan under hösten 2016 för att strukturera upp bolagets redovisning på ett bättre sätt.

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.

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.

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 tredje året genomfördes en kundundersökning av företaget AktivBo för samtliga koncernbolag, denna gång under våren. Svarsfrekvensen höjdes från 48,2 % till 51,6 %, vilket var den bästa bland bolagen. I undersökningen mäts bland annat ett så kallat serviceindex, produktindex, inflytande, torgbetyg, attraktivitet och prisvärdhet för respektive bolag. Det senaste resultatet är från juni 2016.

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 2017 som till viss del baserar sig på resultatet av undersökningen. För att bibehålla denna höga nivå behövs finslipning och ett fortsatt stort engagemang. Målet är att samtliga områden ska ligga på bolagets nuvarande snitt vad gäller samtliga betyg.

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 2017. På grund av ständigt nya upphandlingar av nya entreprenörer för service inom staden, så påverkas servicegraden till våra hyresgäster.

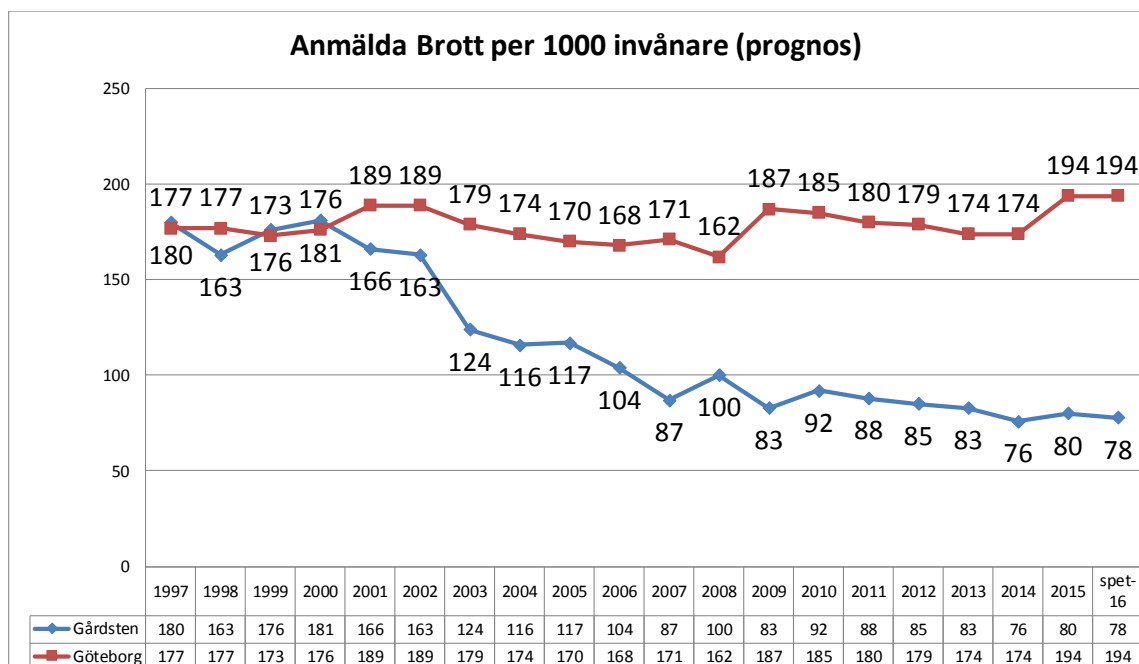
Ta kunden på allvar

Basen är kontakten som skapas mellan hyresgäst och huschef i det dagliga mötet, telefonsamtalet eller kontakt via mail eller brev. 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 ansås 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 mässa 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 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 utökat uppdrag för att förstärka tryggheten i Gårdsten Centrum, där öppetiderna 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, bostadsrättsföreningar, 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 Angereds Trygghetsråd.

Polisen i Angered har sedan tidigare 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. Ett arbete som pågår är att brandinformatörerna delar ut brandfiltar till hyresgästerna i västra Gårdsten, ca 1000 hushåll samtidigt som brandvarnarna kontrolleras. 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 pågående dialog förs med Grannsamverkan där arbetet fortsatt. Bostadsrättsföreningar i Gårdsten bjuds in och tillsammans fortsätter bolaget att utveckla konceptet.

Tekniska trygghetsåtgärder

Gårdstens tekniska trygghetsåtgärder har utvecklats från ingenting till en idag hög nivå. Det finns idag 44 (40) övervakningskameror i området. Samtliga entréer, tvättstugor och källare har passersystem. Samtliga hyresgäster som hyr en p-plats erbjuds att låna en rattkrycka.

Störningar

Bolaget arbetar kontinuerligt och systematiskt med störningsfrågor. Huschefernas kontakter med hyresgästerna är viktiga i detta arbete, liksom en snabb uppföljning av störningarna. Tydlighet gentemot hyresgäst vid störningar är viktigt, liksom vid vandalism.

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. Under hösten 2016 har en större insats gjorts i norra Gårdsten vad gäller nedskräpning. Kampanjen heter "Vi är Gårdsten" och ska fortlöpa under en längre tid och spridas under våren till de andra områdena.

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 skötseln av utemiljön.

Det egna dagliga arbetet med tillsyn inne och ute är väsentligt och skall fortsatt speglas i huschefernas verksamhetsplaner för 2017.

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. Den responsiva hemsidan innebär att allt även kan göras på mobilen. 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. Under hösten 2016 utreds om även bokning av tvättstuga genom Mina Sidor är möjligt.

Produktindex

Lägenheten

Betyget på lägenheten har den största betydelsen på det som kallas Produktindex. Betyget har ökat kraftigt men det finns också förbättringar att göra. Något som genomsyrar hela området är att betyget på temperatur i lägenheten vintertid ökat kraftigt. Det har tagit tid att vända detta betyg och vi fortsätter med ett metodiskt arbete med olika insatser för att förbättra inomhusklimatet för hyresgästerna. Fönsterbytet som gjort i stora delar i västra Gårdsten har förbättrat inomhusklimatet betydligt. Fönsterbyten i norra

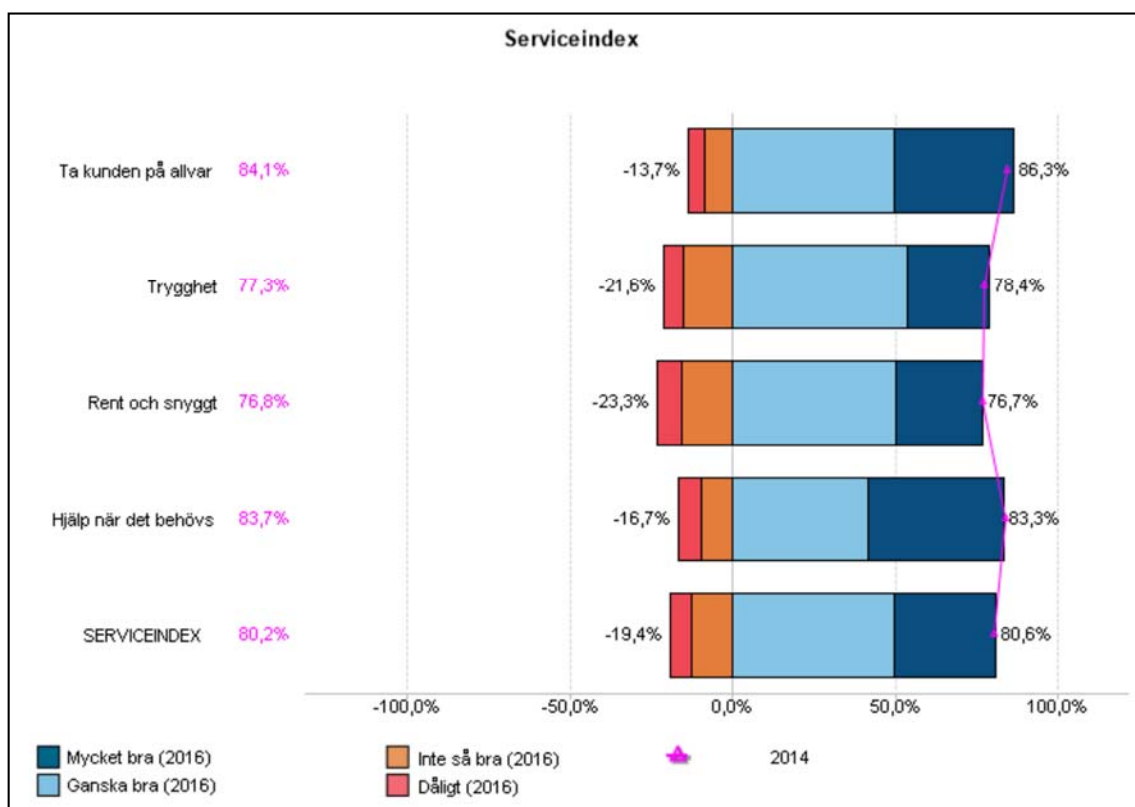
Gårdsten som påbörjats kommer innebära förbättringar i inomhusklimat även där.

Allmänna utrymmen

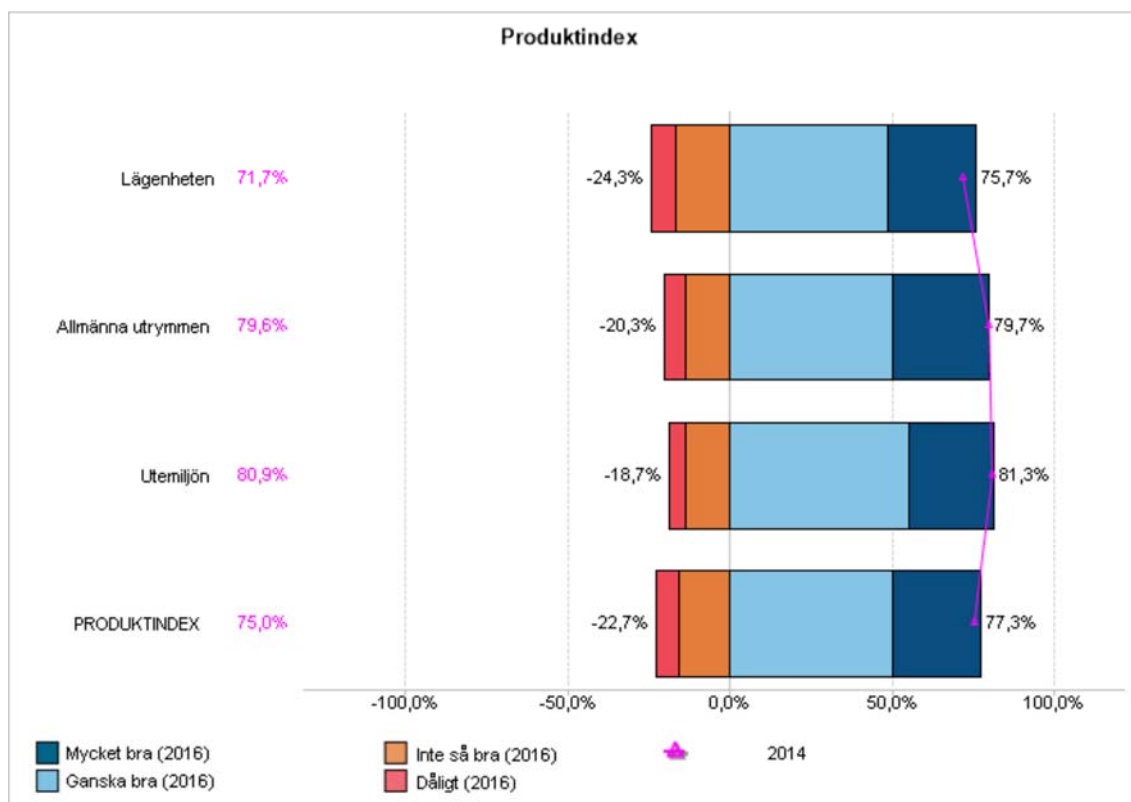
Här är det viktigt att bibehålla den höga nivån vad gäller både tvättstugor och trapphus med bl a städ, underhåll och utrustning. Dock har västra Gårdsten fått en kraftig sänkning av bl a "Tvättutrustning". Orsaken har varit de problem som varit efter installation av nya tork- och tvättmaskiner kopplat till fjärrvärme som är en del i EU-projektet Celcius i samarbete med Göteborg Energi.

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. Odlingslotter är populärt bland hyresgästerna och utökas ständigt i våra områden. Fler och fler vill ha möjligheten att odla.



Gårdstensbostädernas resultat 80,6 % (80,2 %) på serviceindex är ett mycket bra resultat och är näst högst inom koncernen. Framtiden totalt fick 78,7 % (78,4 %) i 2016 års undersökning.



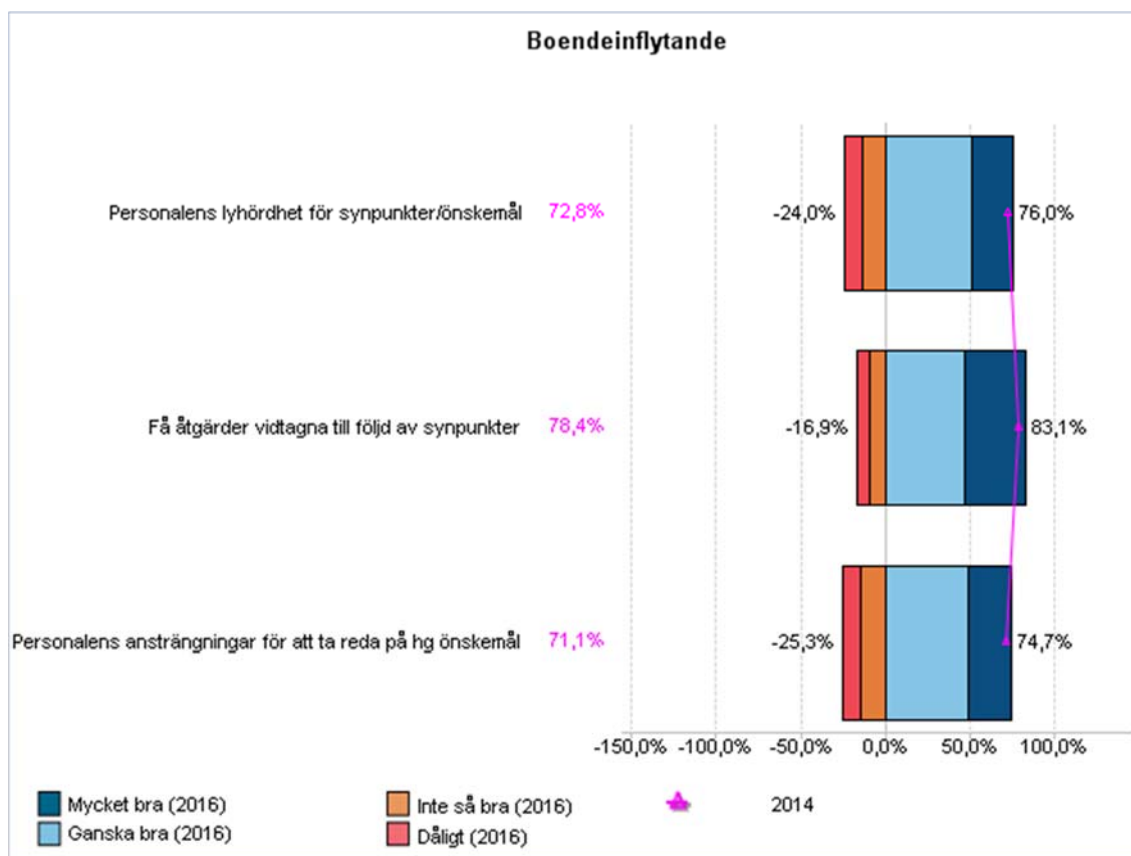
Bolagets Produktindex blev 77,3 % (75,0 %) vilket var det högsta i koncernen och jämfört med Framtiden totalt 75,4 % (74,9 %).

Helhetssyn och inflytande lockar till delaktighet

Möjligheten till inflytande och delaktighet är väsentligt för våra hyresgäster. En andra mätning av boinflytande har gjorts i AktivBo-undersökningen. Resultatet blev 77,8 % (74 %) i 2016 års undersökning. Bolaget har fortfarande det högsta betyget i koncernen. Arbetet med inflytande och delaktighet har alltid varit centralt. Det är ett viktigt verktyg för oss att fortsatt vara framgångsrika. Viljan till engagemang i boendefrågor stärker också viljan till engagemang i andra samhällsfrågor som kan påverka och utveckla stadsdelen i sin helhet.

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 gårdsgupper 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 viktigt för att barn och ungdomar i Gårdsten ska tro på framtiden. Under hösten 2016 har dialoger och träffar angående visionen intensifierats, främst angående de planerade byggnationerna i östra och norra Gårdsten.



Diagrammet visar de tre delbetyg som ingår i Boendeinflytande betyget. Totalbetyget för Gårdstensbostäder blev 77,8 % (74,0 %).

Underhåll

I varje huschefsområde fortsätter renoveringen av badrum vid behov enligt Hel & ren. Relining av avloppsstammar görs i höghusen i västra och östra Gårdsten under året.

Östra

- Renovering av garaget fortgår i Gårdsten Centrum och sista etappen blir klar hösten 2017
- Sex hissar planeras att renoveras under året

Norra

- Upprustning av ytterligare fyra gårdar på Timjansgatan
- Fönsterbyte är startat på ett hus på Saffransgatan, norrsidan, ytterligare tre huskroppar planeras göras 2017

Västra

- Fogning och målning gavlar på loftgångshus fortsätter

Handel och företag

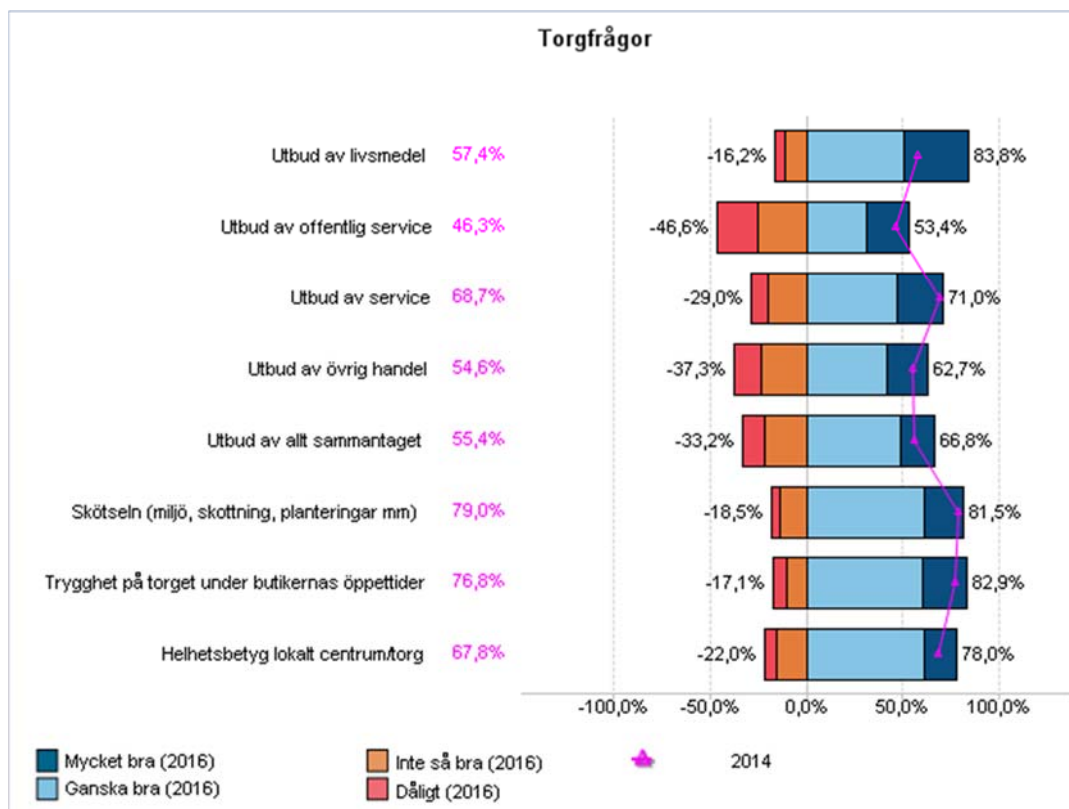
Utbudet av affärer, service och mötesplatser är en viktig del i boendet. Bolaget är en aktiv fastighetsägare som genom sin förvaltning kunnat utveckla ett väl

fungerande centra i Östra Gårdsten med ett serviceutbud som täcker vardagsbehoven.

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

Centrumutvecklingen är en viktig del i Gårdstens Vision 2025. En genomgång av vilka värden som är viktigt när byggnationer planeras kring Gårdstens Centrum gjordes under våren 2016. Den har implementerats inom styrelsen, samverkansparter därefter för att ta hänsyn till torgets verksamheter i det fortsatta planarbetet.

I årets AktivBo undersökning fick Gårdstens Centrum mycket fina betyg både vad gäller livsmedel och trygghet.



Helhetsbetyget har ökat från 67,8 % till 78,0 %. Snittet inom koncernen är 78,0 % (75,2 %).

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, en pizzeria och Mamas Retro varit igång ett par år. Vid torget ligger även konferensanläggningen Idéum där uthyrningen fortgår och där nya grupprum 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.

Sysselsättning och aktiviteter

Att fortsatt arbeta med den sociala dimensionen är samhällsekonomiskt lönsamt.

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 fullständiga 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.

Hälsoprojekt Gårdsten 2017

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

Folkhälsoarbete handlar om att skapa förutsättningar för att människor skall ha samma sociala eller ekonomiska möjligheter att utveckla psykisk, fysisk och social hälsa. Det görs genom insatser som påverkar de sociala och strukturella faktorerna och som tillsammans påverkar individens levnadsförhållande och livsvillkor.

Folkhälsoarbetet sker på så sätt inom flera områden och nivåer i samhället där fler aktörer behöver gå in och ta sitt ansvar för att tillsammans minska skillnader i hälsa.

Gårdstensbostäder vill stärka de sociala förutsättningarna genom hälsofrämjande insatser och som går i linje med Göteborgs stads fokusområden för att minska skillnader i hälsa.

Hälsoprojektet 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 empowerment.

Ett mycket uppskattat samarbete med Göteborgsvarvet fortgår för hälsan. Bolaget fortsätter sitt samarbete inom ramen för det femåriga samarbetsavtalet. Träningsträffar två gånger i veckan och deltagande med Minivarvet på Gårdstensdagen är redan planerade aktiviteter.

Gårdstensbyrån

Arbete och försörjning

Arbetslöshet är ett stort problem för våra hyresgäster och hänger ihop med hälsoproblematiken. *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 genom Gårdstensbostäder kan betyda.

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
2015	194	72	1	266
aug-16	124	91	7	215
TOTALT	1720	1016	297	2736

Antalet arbetstillfällen som förmedlats genom åren via Gårdstensbyrån.

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 när fler byggare investerar och skall bygga i Gårdsten. Under året har det tillkommit 17 jobb i social upphandling när bolaget gjort nya upphandlingar.

Ungdomarna som fick jobb hos Peab som bygger för Robert Dicksons stiftelse vid Kaneltorget har startat sina jobb på bygget som ska leda till att de också får möjlighet till egen lägenhet efter fullgjord lärlingstid.

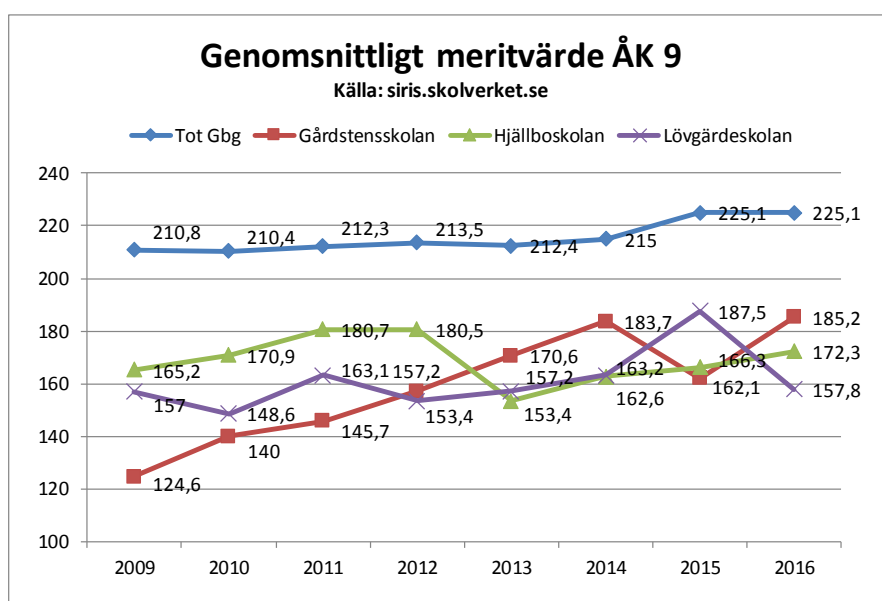
Bolaget fortsätter också att stötta de sociala företag och Kooperationer som finns i stadsdelen och ser gärna att fler startas.

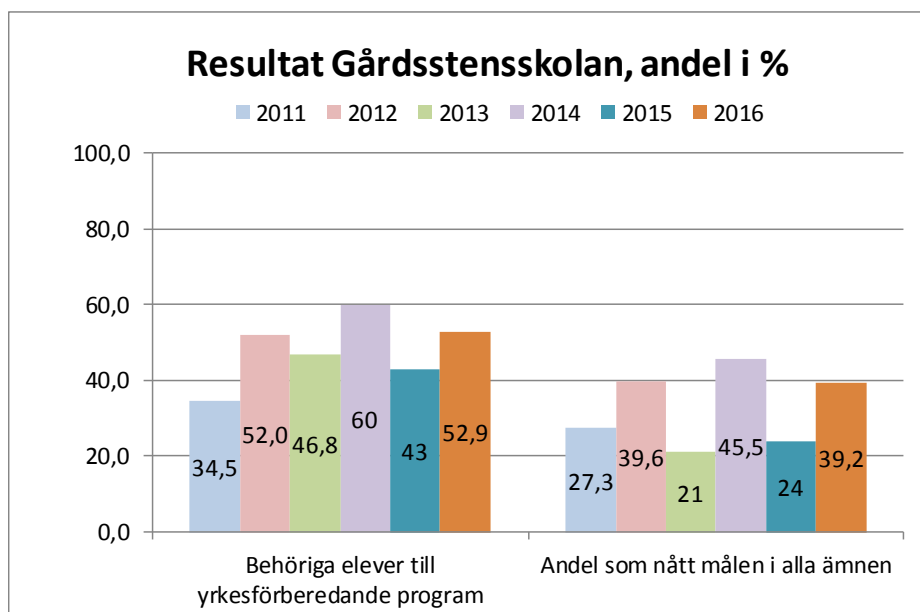
Barn och Ungdomsaktiviteter

Stadsdelen Gårdsten är rikt på barn och ungdomar. *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 och dess samarbetspartners har via Stiftelsen Läxhjälpn gett ytterligare medel för läxhjälpstöd till elever i åk 8 och 9 även under 2016. Detta fortsätter även 2017 för Gårdstensbostäder.





Totalt var det 51 elever som gick ut 9:an i Gårdstensskolan 2016, därav 12 elever nyinvandrade och elever med okänd bakgrund.

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 2017 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 2017, vilket är nionde året i rad. Stipendierna delas ut till elever med bästa betyg för årkurs 8 och 9 samt till elever som har utvecklats och förbättrat skolmiljön för sina kamrater. Även bästa klass får utmärkelse för bättre närvaro eller att klassen arbetat för en bättre miljö i skolan.

Seniorverksamheten

Sedan 2009 har bolaget 133 lägenheter speciellt utvalda som seniorlägenheter, s.k. 55+. Under 2016 blev det ytterligare 18 lägenheter i Gårdstenshuset. Vilket innebär nu totalt 151 lägenheter. 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 av seniorerna själva.

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 och GAIS.

2016 fortsatte samarbetet med Göteborgsgiroten i maj månad där girots båda långlopp hade depåstopp i Gårdstensdalen samt starten av halvgirot skedde. Bolaget stod för scenbygge och musik. Cafét i Gårdstens Centrum sålde fika och bolagets personal hjälpte till med dricka och diverse förnödenheter till alla cyklister i depån.

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

2015/2016 inleddes ett samarbete med TMK, Torslanda motor klubb där 10 ungdomar så småningom ska få möjlighet att lära sig tävla inom folktrace.

En stor träff med samtliga samarbetspartners genomförs varje år.

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.

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.

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

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. Nu är 59 städer i Europa involverade. Det handlar mycket om kunskapsutbyte och Gårdsten är ett av visningsobjekten för Göteborg. Bolaget har även monterat fjärrvärmestyrd vitvaror inom ramen för projektet.

En större kvalitetsförbättring har gjorts under året på de 100-talet nya vitvarorna som installerats med fjärrvärme i västra Gårdsten för att klara den höga belastning som allmänna tvättstugor innebär.

Praktikplatser

Fastighetsakademin

Varje år har bolaget erbjudit praktikplatser för personer som går på Fastighetsakademin i Göteborg. Under åren 2013 och 2014 hade vi totalt 16 praktikanter som fick göra sina praktiktider inom förvaltningen. 2015 fick två personer från Fastighetsakademin praktikplats. Akademin ägs numera av Fabur, där Framtiden-koncernen är medlemmar i. Samarbetet kommer därför att fortsätta och vi kan erbjuda praktikplatser inom förvaltningen.

Yrkesutbildning för ungdomar

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

Miljöarbetet

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 för att stimulera 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 2017.

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 miljötänkande i alla delar av vår verksamhet.

Nedan specificeras nyckeltalmål för 2017:

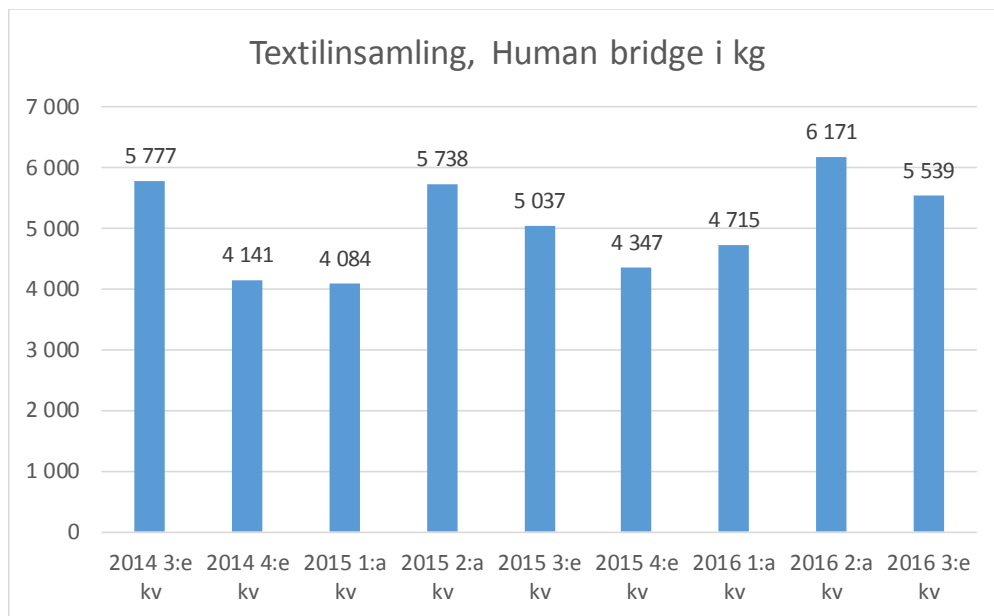
- Blandat/Restavfall 525 kg/lgh
- Fjärrvärme 160 kWh/kvm
- Total mängd EI 40 kWh/kvm*)
- Vatten 2,1 m³/kvm
- Radonmätning 4 lgh >200 Bq på totalt antal mätta - pågående arbete

**) Ca 50 % av elen är hyresgästrelaterat.*

Återvinning och källsortering

Ett långsiktigt och omfattande miljöarbete ger hyresgästerna möjlighet att ta ansvar för en god miljöutveckling. Extra insatser har gjorts i norra Gårdsten med miljövårdar som informerar vid sopbehållare samt en större miljökampanj under hösten. Under 2017 kommer detta även att fortsätta i andra områden. Grovsoprum finns på samtliga gårdar och hyresgästerna har närhet till kompostering av matavfall i hela Gårdsten. Det finns möjlighet till kläd och

textilinsamling via Human Bridge, undantaget norra Gårdsten där andra aktörer finns. Till stor del handlar källsortering om beteende- och attitydförändringar som måste lösas tillsammans med de boende.



Textilinsamling från Human Bridge finns i västra och östra Gårdsten. Totalt sedan 2014 har vi samlat in 45 549 kg textil. Totalt under 1 år (juli till juli) har Gårdstensborna samlat in 15 233 kg hemtextil.

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. Under hösten 2016 installeras solceller på tre tak; Akaciagården 18, Kastanjgården 3 och Oxelgården 34-37. Totalt har bolaget sökt bidrag för 5.500 kvm solceller i västra Gårdsten. En utredning startade under året med hjälp av Göteborg Energi och Chalmers för att se totalförbrukningen av el och användning av solel.

Odlingsmöjligheter i Gårdsten

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

Det nya växthuset på Lindgården i västra Gårdsten skapar förutsättningar för boende på gården att komma igång tidigt med odlingssäsongen 2017. Växthuset invigdes hösten 2016.

Grön vindkraftsel

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

Bolaget har en 100 % nivå av individuell mätning, undantaget kategoriboende med 90 lägenheter. Det innebär att bolagets lägenheter mäts utifrån individuell förbrukning av el, värme, varmt och kallt vatten. Normalförbrukning beroende på lägenhetsstorlek och komfortvärme på 21° C ingår i hyran. En mindre förbrukning ger lägre hyra och är på det sättet en morot för positiv förändring av beteende och därmed påverka sina boendekostnader. Hyresgästerna har möjlighet att via hemsidans "Mina sidor" följa sina respektive förbrukningar. På hyresavin finns en tydlig information om avräkningen för förbrukningen. Individuell mätning ger hyresgästerna möjlighet att ta ansvar för miljön.

Elbilspool

Bolagets målsättning är att stärka och utveckla Gårdsten inom den ekologiska dimensionen. 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 prova-på-kampanjer görs under året. Så även under 2017. Elbilspoolen är ett samarbete mellan Gatubolaget, Balco och Göteborg Energi.

Riktlinjer vid val av material

Bolaget använder sig av koncernens och stadens riktlinjer vad gäller miljökriterier vid upphandlingar.

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.

Senaste undersökningen gjordes december 2014 och då var bolagets MMI-index 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. 27 % har akademisk utbildning varav 25 % har inriktning fastighet, 66 % gymnasieutbildning, och 7 % grundskoleutbildning. För 2017 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. 25 av totalt 30 tillsvidareanställda har hittills gått den individuella UGL-utbildningen.

Främjande och engagerat medarbetarskap

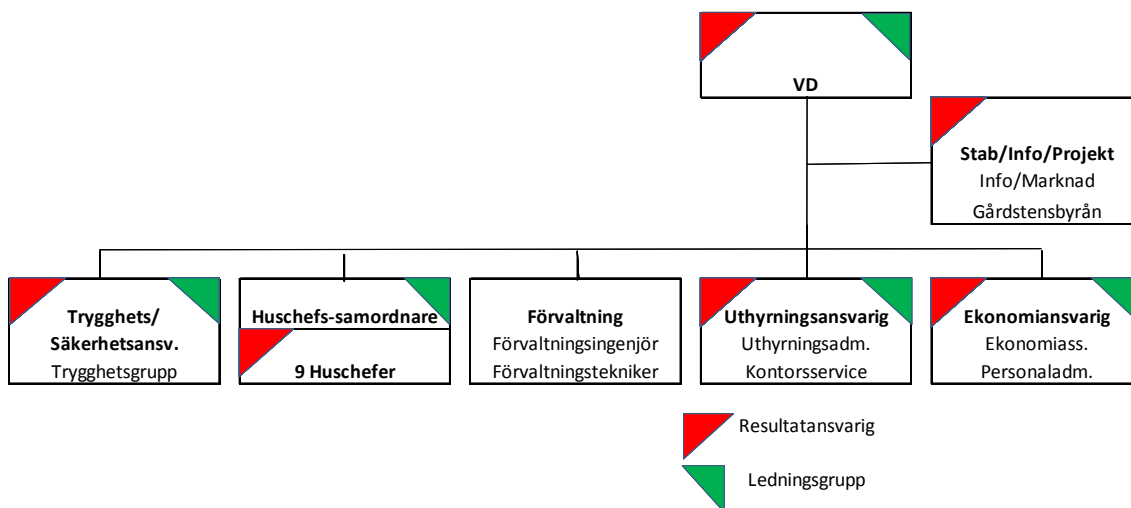
Främjandepincipen beskriver hur det skall vara när det är som bäst. Insatser har pågått varje år i form av teamutveckling.

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 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.

Samtliga tillsvidareanställda är heltidsanställda inom bolaget. En person arbetar 50 % enligt eget önskemål.

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

Trivselaktiviteter

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

Låg sjukfrånvaro

	2012	2013	2014	2015	aug-16
Män	1,0%	1,4%	1,9%	1,1%	2,9%
Kvinnor	1,5%	0,8%	5,9%	6,1%	3,6%
Samtliga anställda	1,2%	1,2%	3,7%	3,4%	3,2%
Sjukfrånvaro minst 60 dagar i % av total sjukfrånvaro	-	-	51,9%	44,5%	
Korttid	1,2%	1,2%	1,8%	1,9%	3,2%
Långtid	-	-	1,9%	1,5%	-

Jämställdhetsarbete

Av samtliga anställda är 47 % 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 2016-08-31

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

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

Gårdstensbostäder har 30 anställda. 16 av dessa, det vill säga 53 % har annan etnisk bakgrund än svensk (första eller andra generationens invandrare). Inom olika grupper är det dock skillnader på hur stor andel som har denna bakgrund; Trygghetsgruppen 67 %, huscheferna 67 % samt kontoret 40 %. Personalen talar sammanlagt 19 olika språk (se nedan).

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

Ekonomi

Investeringar

- Solhus 4, mål 5.500 kvm solceller
- Parkeringar Kaneltorget

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 en låg nivå vad gäller driftskostnader per kvadratmeter. Detta är viktigt att bibehålla och arbeta vidare med för att Gårdsten fortsatt ska kunna utvecklas. Budget 2017: 460 kr/kvm.

Fullt uthyrt

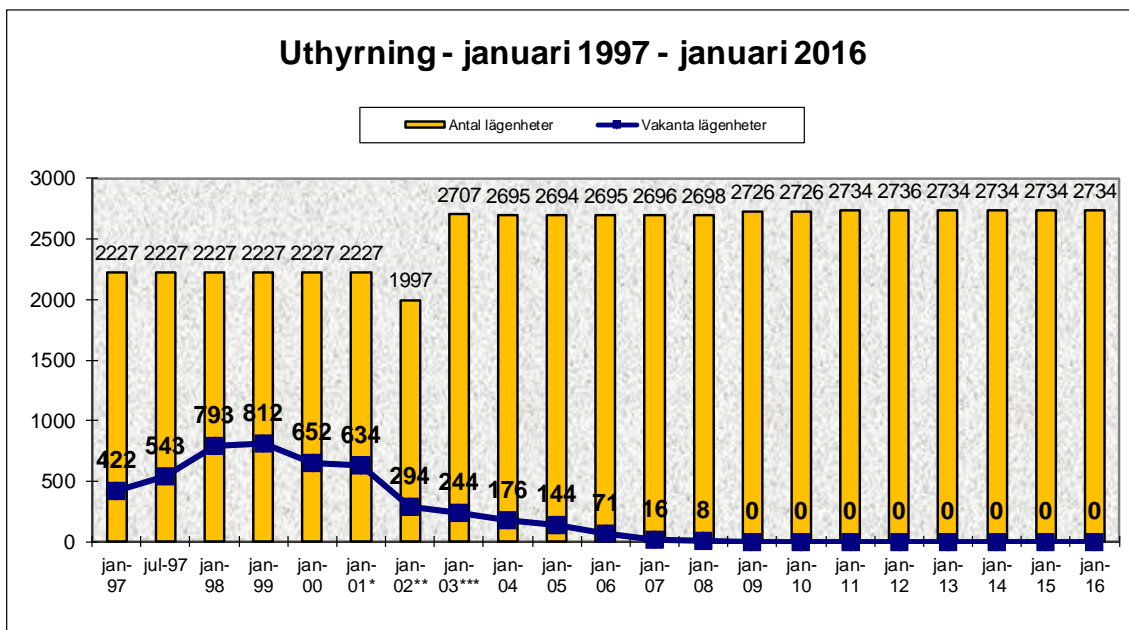
Uthyrningspolicy

Under 2015 och 2016 har en grundlig översyn gjorts som kommer resultera i en reviderad uthyrningspolicy som planeras börja gälla efter årsskiftet 2017.

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

Inom ramen för Gårdstens Vision 2025 är tillskottet på 1000 nya bostäder en möjlighet för fler människor att få bostad i Gårdsten. Det innebär också att Gårdstensborna kan göra boendekarriär i stadsdelen för att köpa en bostads- eller äganderätt i Gårdsten.

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



* 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.

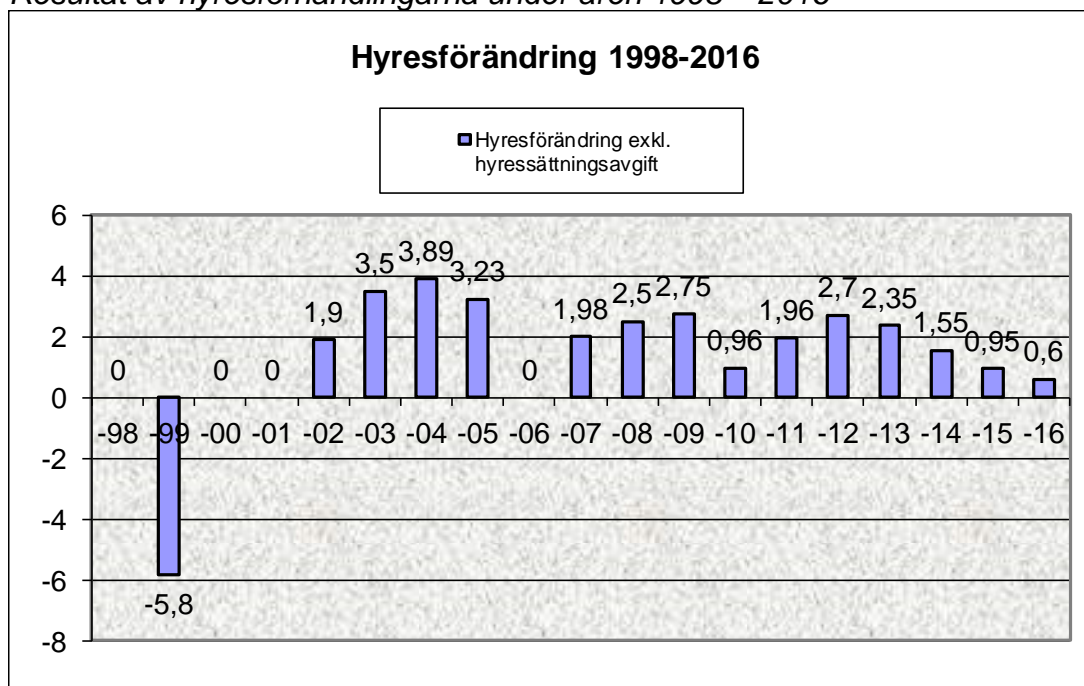
Från och med januari kommer bolaget använda sig av Intrum Justitia för inkassokraven. Hyresgästerna kommer då behöva vändas sig direkt till dem vad gäller försenade hyresbetalningar.

Till följd av den stora bostadsbristen i staden försöker en del hyresgäster hyra ut sina lägenheter utan hyresvärdens godkännande. Bolaget kommer under 2017 ytterligare systematisera arbetet med otillåten andrahandsuthyrning.

Den genomsnittliga hyresnivån på grundhyran är **2016: 858 kr/kvm** (857 kr/kvm).

Hyresförhandlingarna för 2016 resulterade i en hyreshöjning på +0,60 % fr o m april. I samband med hyresförhandlingarna framhölls bolagets fortsatta underhåll- och utvecklingskostnader samt bolagets arbete med att stärka hyresgästernas vardag vad gäller både arbete, hälsa och aktivitet.

Resultat av hyresförhandlingarna under åren 1998 – 2016



Total om- och avflyttningsgrad

År	Om och avflyttningar %	Antal lägenheter i beståndet	
1999	16	2.227	
2000	22	2.227	
2001	19	1.997	(Två höghus på Salviagatan demonterades)
2002	10	2.707	(Norra Gårdsten tillkom)
2003	15	2.695	
2004	16	2.694	
2005	15	2.695	
2006	14	2.698	
2007	16	2.698	
2008	13	2.698	
2009	13	2.726	
2010	12	2.726	
2011	11	2.736	
2012	10	2.734	
2013	10	2.734	
2014	10	2.734	
2015	9	2.734	
2016	7	2.760	(fr.o.m sept. 2016)

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 20.176 kvm lokalyta. Det finns 14 (12 st) outhyrda lokaler. 5 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 fortsätter byggas ut. Gårdstensbostäder kommer under 2017 att bevaka och driva förutsättningarna för ett gott företagarklimat samt löpande skapa möjligheter för dem att utvecklas.

Inom ramen för Vision 2025 kommer det finnas förutsättningar för både en vårdcentral och apotek vid Gårdstens Centrum.

P-platser och garage

Det finns i dagsläget 2.264 (2.245) parkeringsplatser inom Gårdstensbostäders bestånd, vilket innebär 0,83 (0,82) platser per lägenhet. 56 % (58 %) av platserna är i garage. Under året har det tillkommit fler uteplatser i norra Gårdsten. Det stora upprustningen av p-garaget i Gårdsten Centrum är nu inne i sista etappen och i samband med detta arbete avställs uthyrbarsbara garageplatser en tid. Garaget beräknas vara klart hösten 2017.

God soliditet

Bolaget har en god soliditet. I årsredovisning 2015 var den justerade soliditeten 67 %.

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 2017

Resultaträkning, tkr	Budget 2017	Kr/kvm	Krav
Hysesintäkter	199 152	910	916
Förvaltningsintäkter	3 918	18	22
	203 070	928	
Driftskostnader			
Värme	-23 510	-107	
Elström	-11 000	-50	
Vatten & Avlopp	-8 800	-40	
Renhållning	-5 600	-26	
Fastighetsskötsel	-21 044	-96	
Reparationer	-11 200	-51	
Driftadministration	-14 081	-64	
Övrigt	-5 349	-24	
Totalt	-100 584	-460	-459
Fastighetsskatt	-4 221	-19	-15
Superdriftsöverskott	98 265	449	463
Underhållskostnader	-30 000	-137	
Driftnetto	68 265		
Avskrivning i förvaltning	-20 857		
Bruttoresultat	47 408		
Centrala kostnader	-7 808	-28	-30
Övriga rörelsekostnader	-9 245	-42	-34
Rörelseresultat	30 355		
Finansnetto	-5 070		
Resultat före disp o skatt	25 285		
FASTIGHETSRESULTAT	82 805	378	399
Krav	87 000		

Styrkor, svagheter, utmaningar och möjligheter

Styrkor

- Nöjda, engagerade hyresgäster
- Professionellt & nytänkande bolag
- Individuell mätning 100 %
- Fullt uthyrt
- Fortsatta miljöåtgärder
- Attraktiva hyresnivåer jfr med nordost
- Flera alternativa, boendeformer i Gårdsten
- Tydliga ungdomsåtgärder och jobb genom Gårdstensbyrån
- Konferenslokalen Idéum samt nya konferensrum
- 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 samt fortsättning solhus 4
- 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 – bilar som går längre
- ICA – attraktivt
- Odlingsslotter – Salvia, Muskot, Peppar & norra
- Bred satsning kompetens-utbildning av personal
- Utmärkelser
- Fortsatt utbyggnad Kryddhyllan
- Angered Arena
- Trygghetsvandring och trygghetsmässa
- Fiskbutik
- Coloramas etablering
- Vision 2025
- Stärkt varumärke
- Nyskapande jobb genom samarbete med nya entreprenörer
- Samarbetspartners i näringslivet
- Nya Igh Muskotgatan 10
- Lastbilscentral samt utveckling kring vindkraftverket

Forts. Styrkor

- GAIS ungdomssatsning
- Utveckling Solhus 2 med Växthus Lindgården
- Fixa cykel
- Köttbutik
- TräningsTräffen med GöteborgsVarvet
- Huschefsgruppen

Gårdsten 2025

- *Bygget av Generationsboendet*
- *Förändringarna i Centrum*

Svagheter

- Skolans kvalitet
- Arbetslöshet
- Resurssvagt område
- Kriminella grupperingar
- 173:ans – turtäthet till Göteborg Centrum
- Barn och ungdomars förutsättningar
- Föräldrars synlighet
- Bristande utbud av ungdomssysselsättning
- Göteborgarnas attityder gentemot nordost
- Otillräckligt antal återvinningsstationer
- Svagt föreningsliv
- Idrottsföreningar saknas, bara GAIS
- Polisens frånvaro i området
- Dalens upplevda otrygghet
- Fritidsgården
- Parkeringsbrist
- Nedskräpning
- Nyanlända Barn & ungdomar – inget föräldrastöd
- Tomma lokaler, fel verksamhet
- Försämring av villkor för anställda
- Fler lokaler att hyra
- Motortrafiken vid centrum

Utmaningar

- Arbetslöshet
- Undermålig skola
- Kriminella grupperingar
- Aktivera – särskilt beakta 20-29
- Ökad marginalisering av förorten
- Fler inneboende pga flyktinginvandring
- Grannsamverkan
- Radikala/extremistiska politiska organisationer
- Ökad olovlig andrahandsuthyrning
- Förebygga ohälsa
- Hyresgästföreningen vissa områden
- Ombyggnationen centrumgaraget
- Nedskräpning, dumpning
- Sopsortering/Avfallssortering
- Föreningssatsningar
- Öka miljömedvetenheten bland hyresgäster
- Stadens satsningar på verksamheter i Gårdsten
- Engagera hyresgäster för närmiljön
- Politiska beslut
- Ny uthyrningspolicy
- Nya verksamheter i Gårdstens centrum i enlighet med framarbetad vision
- Generationsboendet
- Skolan – svår situation med alla nyanlända
- Väcka engagemanget hos företagarna i centrum och övriga företagare
- Nya boendeformer och samarbete
- Skapa nya bra relationer med de nya boende på Muskotgatan 10
- Kaneltorget

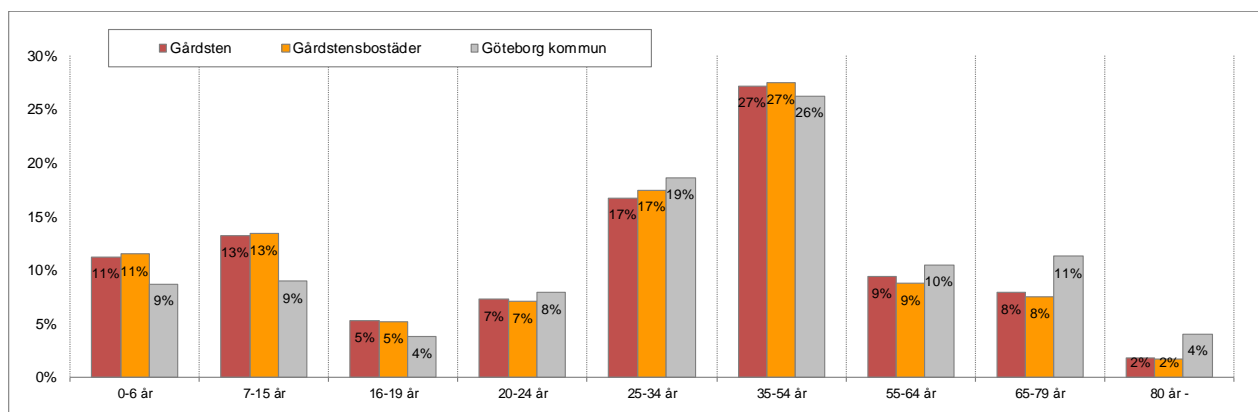
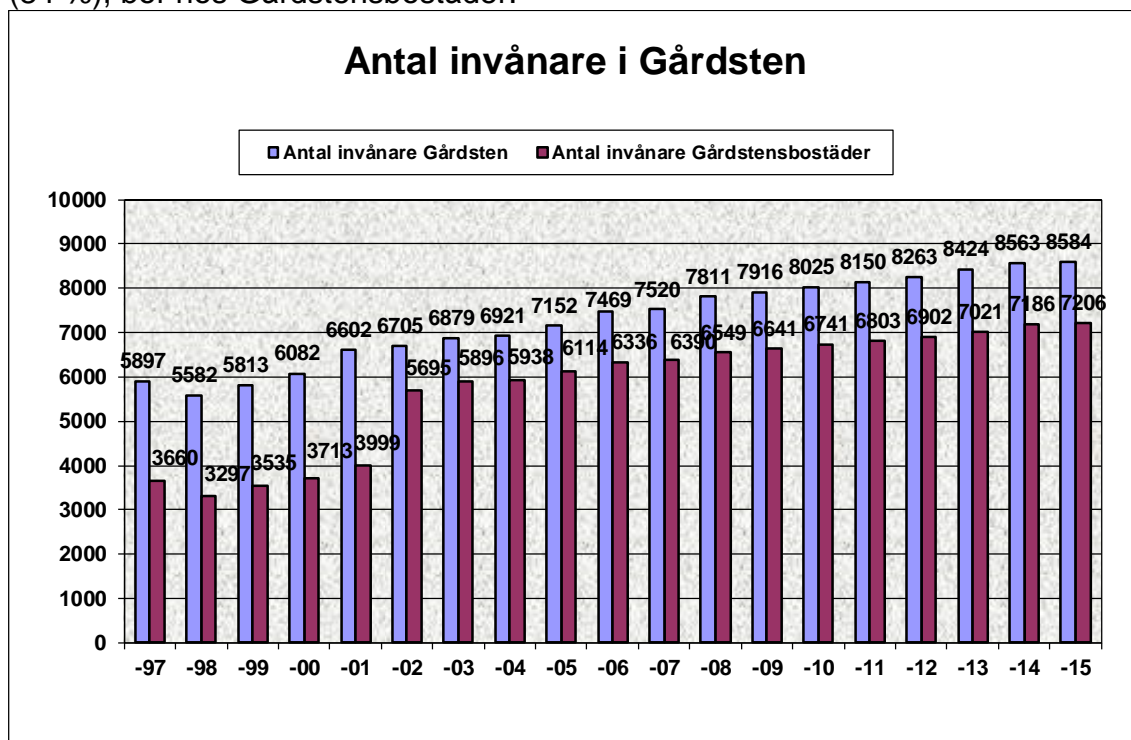
Möjligheter

- Intressegrupper/dialoger/inflytande/ gårdsmöten
- Fortsatt utbyggnad av verksamheter (vindkraftområdet) längs Gårdstensvägen
- Etablerad uthyrningsverksamhet i Idéum
- Utbyggnad av Kryddhyllan med småhus och punkthus
- Ungdomssatsning i skolans idrottshall
- Läxhjälp
- Engagemang från samarbetspartners
- Kommande generationsboende
- Stadsdelens satsning på sommarjobb till alla 9:or
- Närodling
- Solhus 4
- Lokaler till föreningar i skolan
- Vision 2025 – Vårdcentral, Apotek
- Öppen mötesplats Gårdsten –Muskotgatan 47
- Påverka generationsboendet
- Nya verksamheter i Gårdstens Centrum i enlighet med framarbetad vision
- Få igång aktiviteter på Muskotgatan 10 med nya hyresgäster

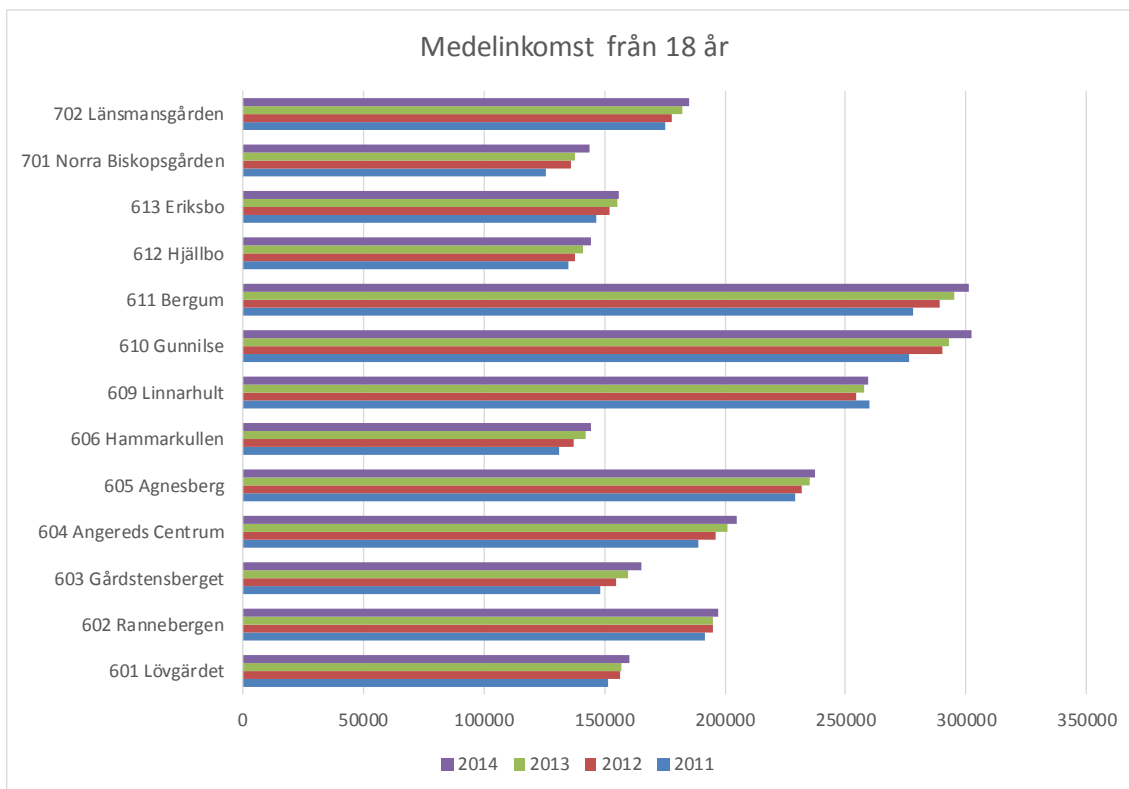
Omvärldsanalys

Statistik om Gårdstensborna

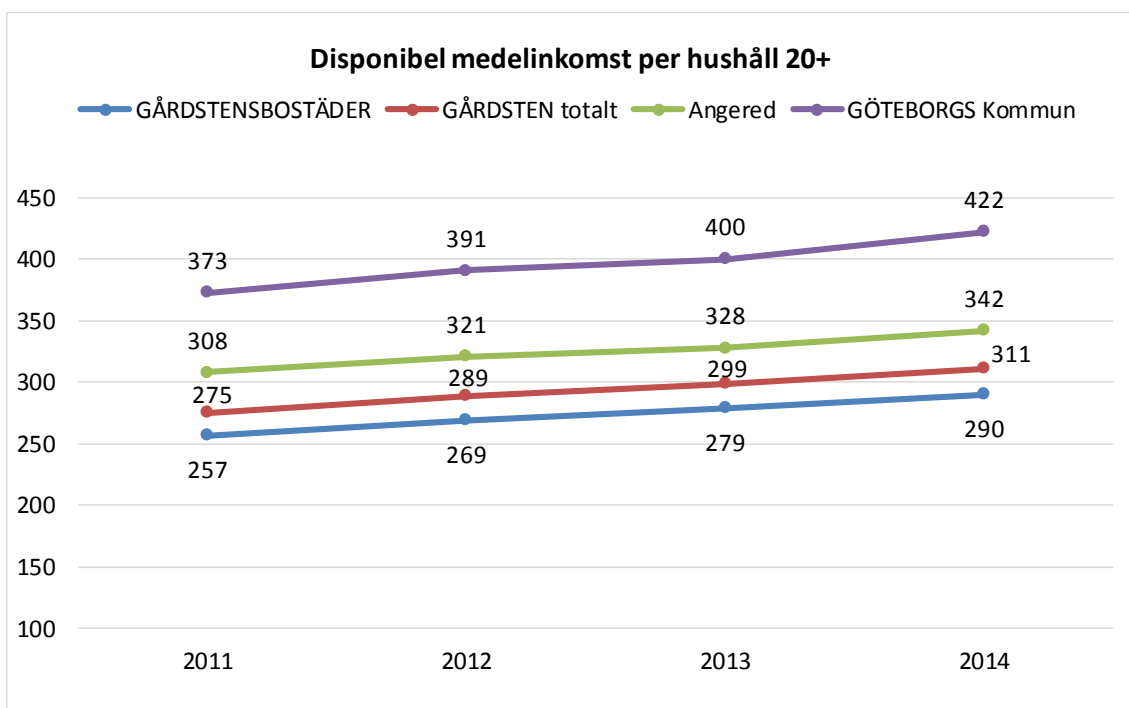
Det bodde 8.584 invånare i Gårdsten per 31/12 2015. 7.206 av dessa, 84 % (84 %), bor hos Gårdstensbostäder.

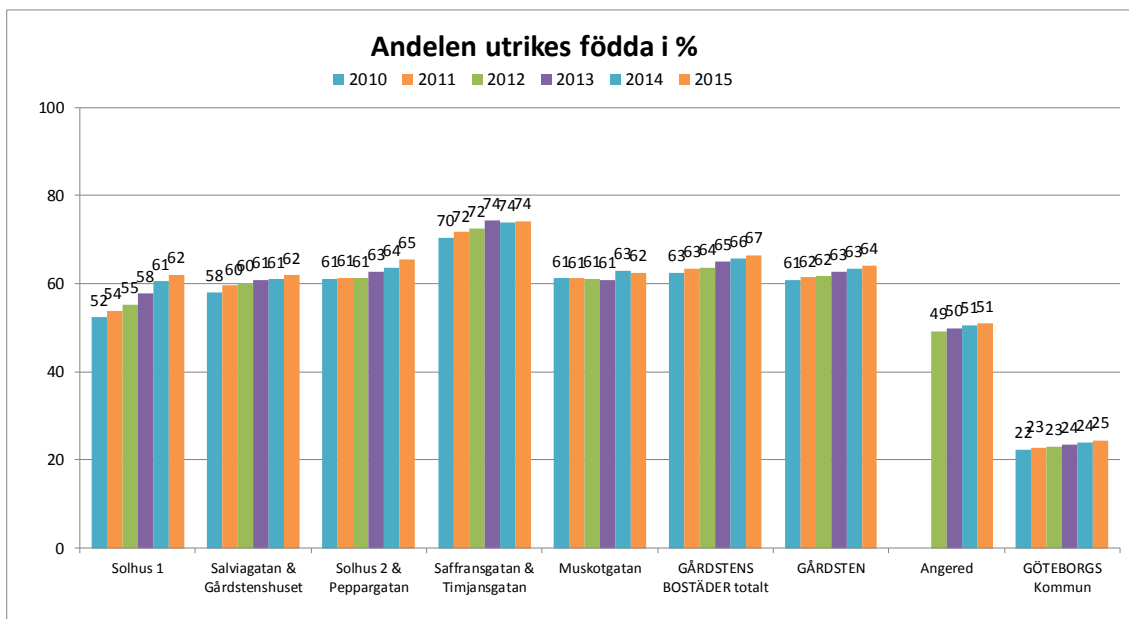


Andel barn 0-19 var 2013 30 % bland Gårdstensbostädernas hyresgäster. Ny indelning 2014 visar att det var 28 % 0-17 åringar boende i Gårdsten och 2015 var det 29 % 0-19 år.

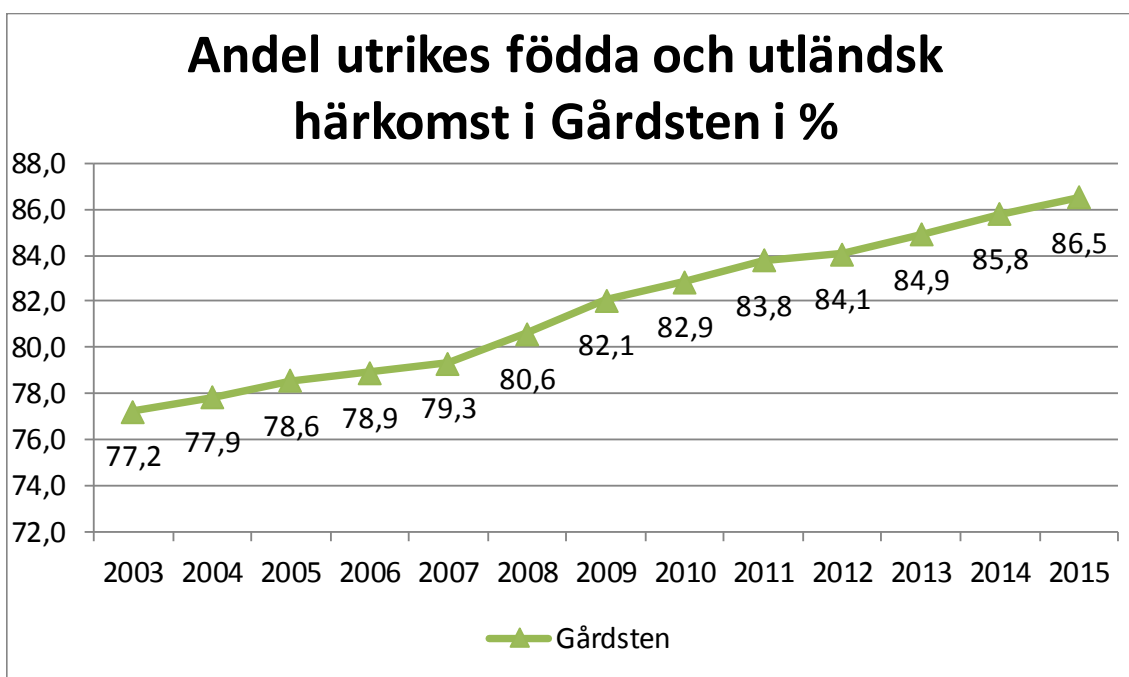


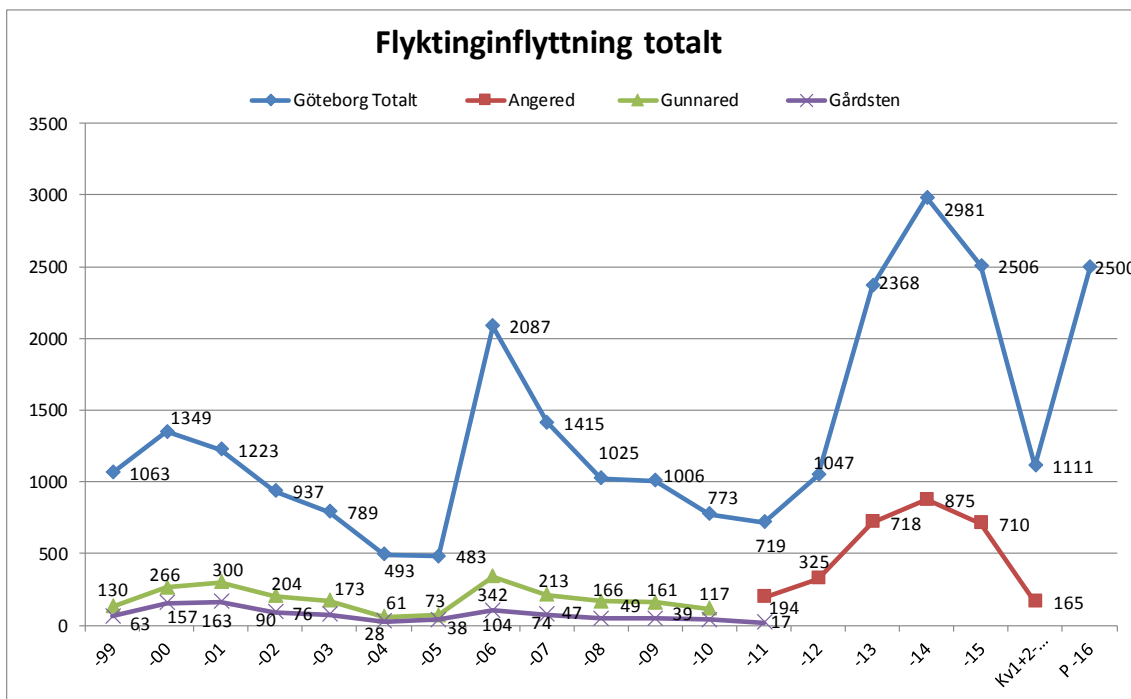
Här visas medelinkomsten på individ från 18 år, 2011-2014.
 Källa: Samhällsanalys och Statistik, Göteborgs stadsledningskontor.





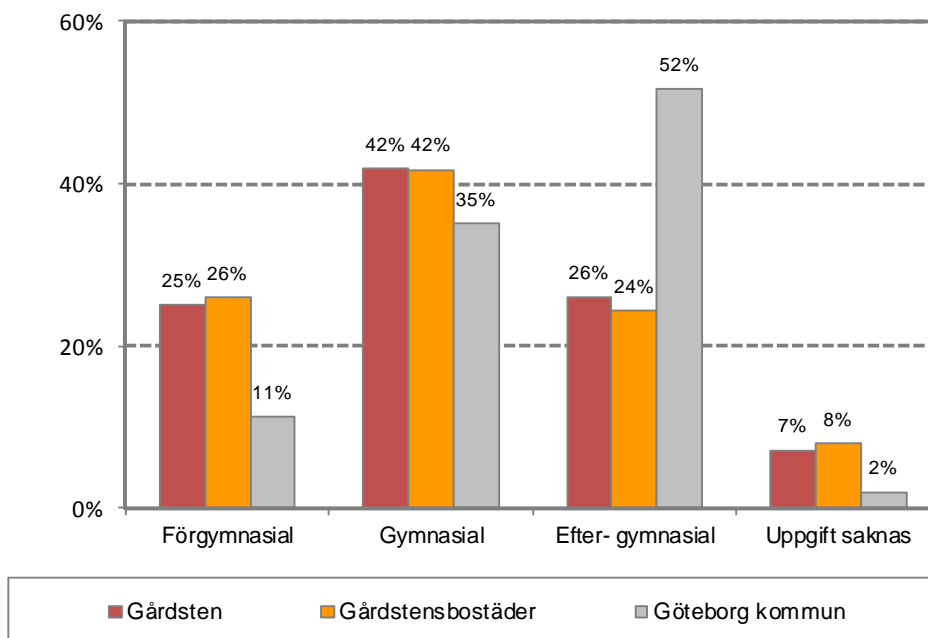
Fördelningen utrikes födda i Gårdsten, jämfört med Angered och Göteborgs stad totalt.



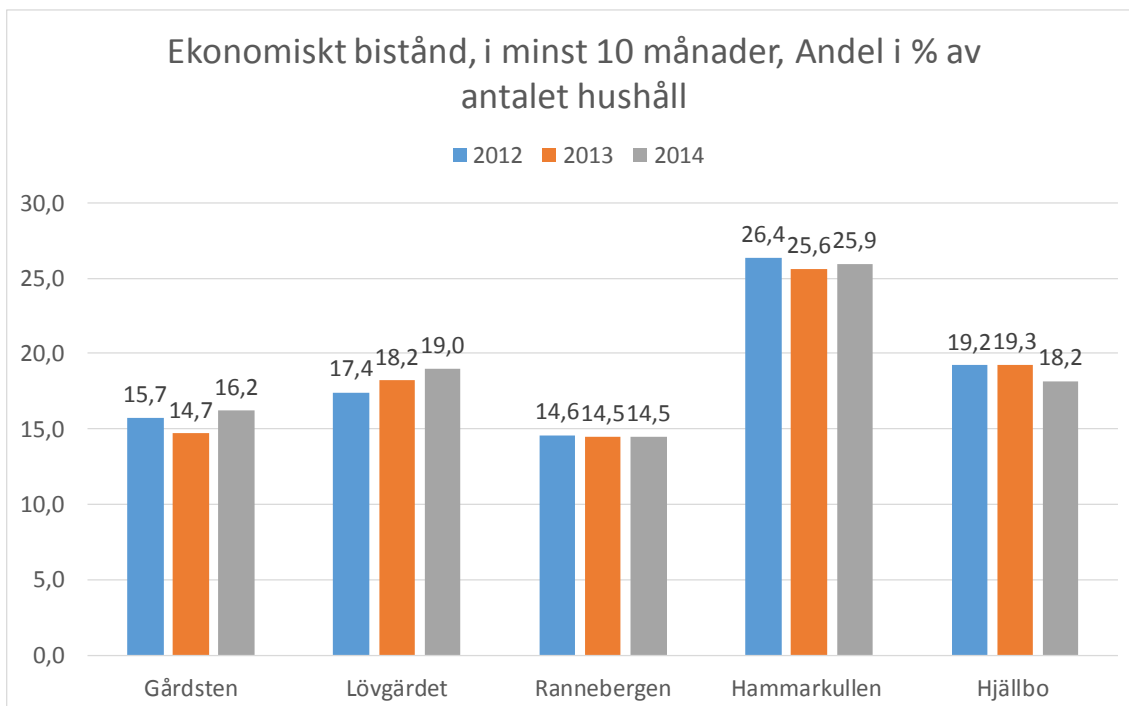


Det är flest från Syrien som anländer därefter kommer flyktingarna från Somalia. Källa: Social Resursförvaltning, Göteborgs Stad

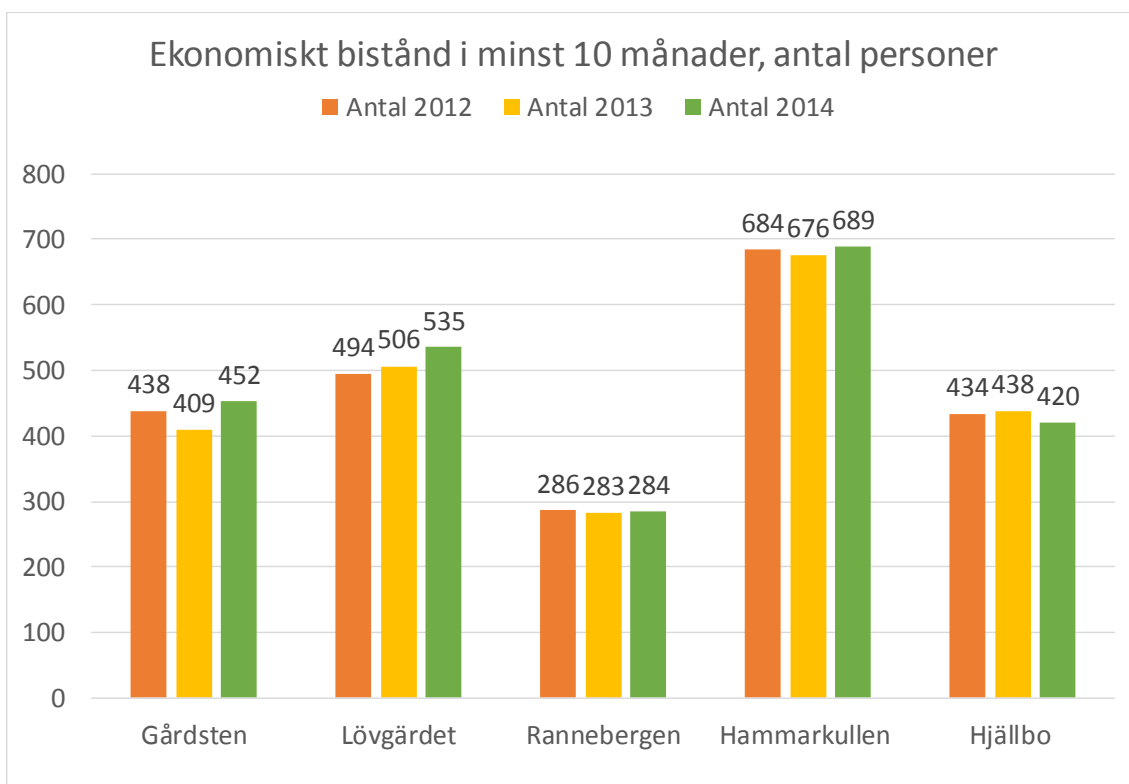
Utbildning

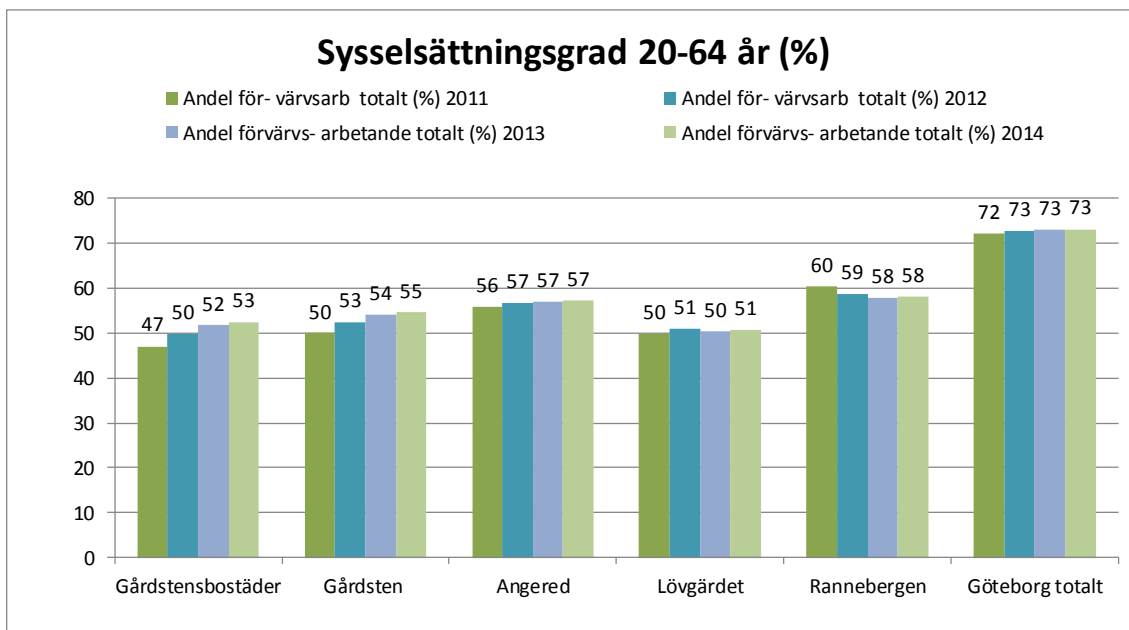


Bilden visar sista dokumenterade utbildningsnivå bland invånarna där lite fler Gårdstensbor har någon form av efter-gymnasial utbildning såsom högskola etc jmf med tidigare år.

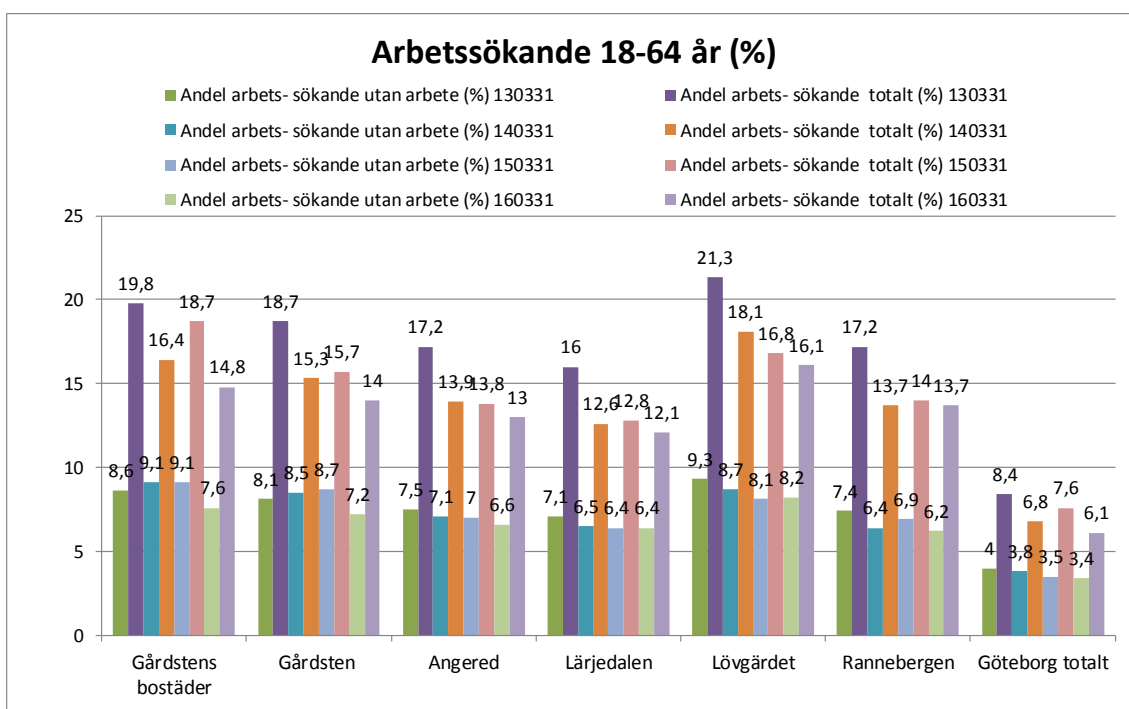


Ett hushåll är beräknat på samtliga personer som är skrivna på en adress under ett helt kalenderår.



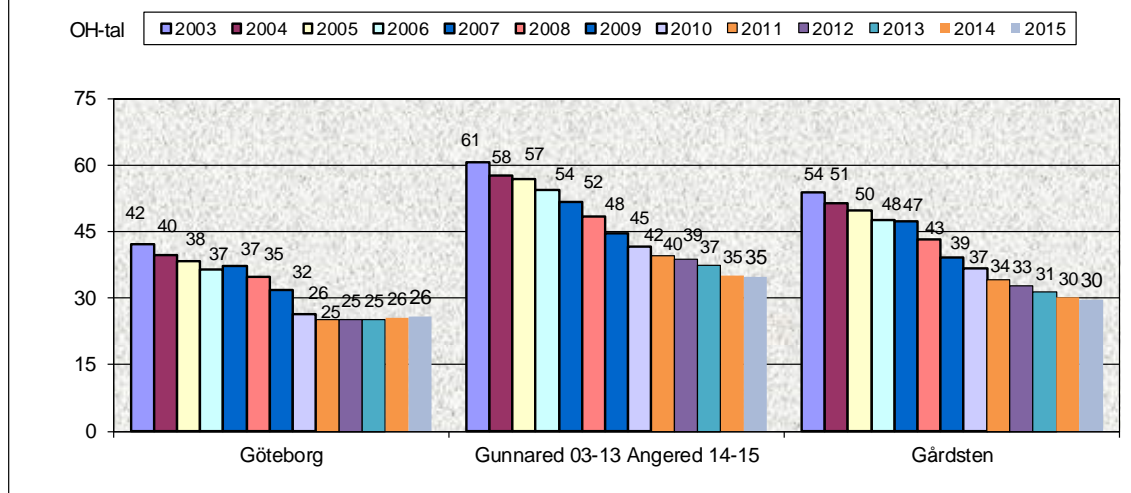


Bilden visar andelen förvärsarbetande totalt 2011-2014 i procent.



Här visas andelen arbetsökande 2013-2016. Det är en betydande högre andel arbetsökande i nordost än Göteborg totalt.

Ohälsotal - antal ersatta dagar beräknat på samtliga försäkrade



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

Källhänvisning:

Statistik från SCB

Gårdstensbostäders hyressystem

Göteborgs Stadsledningskontor – Flyktinginflyttning

Göteborgs Stadsledningskontor – Samhällsanalys och statistik

Polismyndigheten Västra Götaland

Siri skolverket.se