

**Styrelsehandling nr 12**  
Utfärdat 2021-02-04  
Diarienummer GB2021-0015

Handläggare  
Michael Pirosanto  
Telefon: 031-332 60 18  
E-post: [michael.pirosanto@gardstensbostader.se](mailto:michael.pirosanto@gardstensbostader.se)

## Fastställande av Verksamhetsplan 2021

### Förslag till beslut

#### **Styrelsen för Gårdstensbostäder AB:**

Beslut att fastställa Verksamhetsplan 2021

### **Sammanfattning**

Verksamhetsplanen bygger på de ägardirektiv och uppdraget som moderbolaget fått från staden och som verkställs med aktiviteter inom bolaget.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Aktiviteterna inom verksamhetsplan 2021 kan utläsas i budget för 2021.

Denna dimension har kopplingar till både den ekologiska och den sociala dimensionen då bolagets kostnader och intäkter berörs av båda dimensionerna.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Verksamhetsplan 2021 innehåller planering utifrån den ekologiska dimensionen. Främst kan nämnas olika projekt som ingår i underhållskostnader och investeringar för bolaget. Exempel är underhållsprojekten Hel & Ren (varsam renovering i lägenhetsbeståndet), Växthusprojekt i västra Gårdsten, uppgradering av IMD (individuell mätning av förbrukat vatten, el/värme). Beskrivande text gällande ekologisk hållbarhet finns under stycket i varsam renovering 9.2.

Denna dimension är direkt kopplad till den ekonomiska dimensionen då den i stort handlar om ett hållbart förfarande när det gäller att planera bolagets underhålls- och investeringsprojekt.



## Bedömning ur social dimension

Verksamhetsplan 2021 redogör även för planerna inom bolagets aktiviteter kopplade till det sociala arbetet i Gårdsten. Se Utvecklingsområde 9.3.

Gårdstensbyråns arbete riktar sig främst inom den sociala verksamheten både att skapa arbetstillfällen och aktivera barn och unga ingår i verksamheten. I Gårdstensbyrån ingår även arbete med hälsa, främst för bolagets hyresgäster men också till viss del för bolagets anställda. Förhoppningen är att kunna genomföra aktiviteterna på ett mer normalt sätt under året med reservation för begränsning pga Covid-19. Bolaget ser fortsatt bra lösningar trots pandemin, genom att planera utomhusaktiviteter och digitala lösningar.

Även inom avsnittet Nöjda hyresgäster 9.4 beskrivs hållbara lösningar ur den sociala dimensionen för ett tryggare Gårdsten. Aktiviteter som planeras tillsammans med hyresgästerna samt alla trygghetsskapande aktiviteter finns beskrivet.

Denna dimension är kopplad till den ekonomiska dimensionen då långsiktigt arbete i dimensionen påverkar ekonomin positivt i allra högsta grad.

## Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

## Bilagor

1. Verksamhetsplan 2021

Datum

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Michael Pirosanto

VD



# **Verksamhetsplan 2021**

---

Gårdstensbostäder AB

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Det här är vi</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Vår vision och affärsidé</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Så här styrs vi</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Framtidenkoncernens affärsplan 2021-2023</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Mål och uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2021</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Vår verksamhetsplan</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Uppdrag som kan beröra Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2021 för Göteborgs Stad</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Våra målområden</b>	<b>11</b>
9.1	Nyproduktion	11
9.1.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa minst 3 000 nya bostäder under perioden 2021-2023.</i>	11
9.2	Varsam renovering	12
9.2.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 20 procent av lägenheterna renovera utan standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.</i>	13
9.3	Utvecklingsområden	14
9.3.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.</i>	14
9.4	Nöjda hyresgäster	15
9.4.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.</i>	16
9.5	Attraktiv arbetsgivare	17
9.5.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare</i>	18
9.6	God ekonomi och effektiv verksamhet	18
9.6.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.</i>	19
<b>10</b>	<b>Gårdstensbostäders bilagor</b>	<b>21</b>

## 1 Inledning

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

Vi ska fortsätta arbeta för blandade boendeformer inom ramen för vision 2025. Vårt systematiska arbete med trygghet, trivsel och sociala åtgärder fortgår och utvecklas. Vi ska fortsatt vara en god förebild för andra områden i staden och dela med oss av våra kunskaper.

Gårdsten klassas nu som ett riskområde. Det är därför viktigt att ta nästa steg i utvecklingen. Det är viktigt med uthållighet och ett fortsatt konsekvent arbete för ett tryggare Gårdsten. Nästa steg blir att ytterligare ta klivet ner i listan.

Bolaget arbetar med kunden i fokus där verksamhetsplanerna från de kundansvariga huscheferna tillsammans med trygghetsgruppen kommer spegla det viktiga arbetet. Dels för att kunna ta kliven "ner i listan" men också för att höja serviceindex i kundundersökningen.

Gårdstens Vision 2025, med 1 500 nya bostäder, blir allt mer verklighet. Saffransgatans byggnation av Egnahemsbolaget med radhus i brf och Framtiden Byggutveckling med hyresrätt blir klart under 2021 för inflyttning. Centrumutvecklingen i Gårdstens Centrum byggs för full med brf Utsikten och ett utökat centrum.

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

Mycket av arbetet i stadsdelen sker i samverkan. Det är oerhört viktigt att fortsätta arbeta med samarbetspartners på olika nivåer inom både jobbförmedling och aktiviteter för unga och gamla.

Trygghetsåtgärder i samverkan kommer fortsatt vara primärt för bolaget. Det är tack vare samverkan och Trygghetsgruppens service 365 dagar om året som är en framgångsfaktor. Bolagets förhoppning är att kunna genomföra både trygghetsvandringar och trygghetsmässor under 2021, vilket blev inställt 2020 på grund av coronapandemin.

Gårdstensbyråns verksamhet med jobb för både unga och äldre vuxna är fortsatt viktigt för ett tryggt Gårdsten. I alla upphandlingar vi gör jobbar vi med social upphandling vilket skapat många arbetstillfällen genom bolaget.

Hälsostugans verksamhet är en viktig del i Gårdstensbyråns verksamhet som genom samarbete med bland annat Angereds Närsjukhus, Angered Arena och Göteborgsvarvet har aktiviteter för boende varje vecka för ett mer jämlikt Göteborg. Vår förhoppning är att även dessa aktiviteter kan startas upp både inom- och utomhus under 2021.

## **2 Det här är vi**

### **Bakgrund och historik**

Vi är en del i Framtidenkoncernen som ägs av Göteborgs Stadshus AB som ingår i Göteborgs Stad. Koncernen består av fyra allmännyttiga bostadsbolag som äger, förvaltar och ansvarar för ca 74 500 bostäder. I vår koncern ingår också Egnahemsbolaget i Göteborg AB, Framtiden Byggutveckling AB, Störningsjouren i Göteborg AB och GöteborgsLokaler AB. Byggutveckling planerar och bygger hyresrätter för bostadsbolagen och Egnahemsbolaget bygger bostadsrätter och egna hem för mer blandade boendeformer. Störningsjouren samarbetar med bolagets Trygghetsgrupp för störningsärenden nattetid. Bolaget har ett flerårigt samarbete med GöteborgsLokaler. De har ytterligare fått uppdraget att utveckla det nya centrumet och hyra ut de nya lokalerna i samverkan med bolaget. GöteborgLokaler har även tillsatt en centrumledare sedan 2020.

Bolaget bildades 1997 med ett tydligt uppdrag från staden - att arbeta tillsammans med andra aktörer för en utveckling av hela stadsdelen utifrån en helhetssyn (enligt uppdragsbeskrivning 960613). I ägardirektivet ingick att arbeta långsiktigt med hållbarhet i tre dimensioner; social, ekologisk och ekonomisk. Den sociala hållbarheten för hela området betonades, liksom bolagets placering i Gårdsten. Verkligt inflytande för hyresgästerna, ökad trygghet och jobbskapande åtgärder. I direktiven ingick också att samverka med andra aktörer som näringsliv och föreningsliv. Bolaget gjorde en förflyttning från särskilt utsatt område till att vara ett riskområden 2019.

### **Organisation**

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

### 3 Vår vision och affärsidé

#### Koncernens vision och affärsidé

Gemensam vision: Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.

*Gemensam affärsidé:*

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

Gårdstensbostäder verksamhetsplan 2021 bygger på de styrdokument staden och moderbolaget formulerat.

- Göteborgs Stads budget
- Framtiden-koncernens Affärsplan 2021-2023

*Gårdstensbostäders Hållbarhetsidé:* ”Gårdsten är en bra plats att leva och bo i och som är vårt hem. Vi bryr oss om varandra. Vi engagerar oss. Gårdsten är den del av Göteborg, som vi är stolta över. I Gårdsten fortsätter vi att utveckla den sunda, trygga och hållbara livsmiljön med väl fungerande välfärd. Här tror traktens barn och ungdom på framtiden.” *Beslutat av bolagets styrelse, juni 2015*

## **4 Så här styrs vi**

Bolaget ingår i Förvaltnings AB Framtiden som ägs av Göteborgs Stadshus AB, helägt av Göteborgs stad.

Vår styrning utgår från aktuella lagar, regler, principer och styrande dokument.

### **Gårdstensbostäder**

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

Samtliga beslut för bolaget tas i styrelsen. Arbetet styrs enligt ägardirektiv och de strategier som finns med i Affärsplan 2021-2023 som utgår ifrån stadens budget och styrdokument.



## **5 Framtidenkoncernens affärsplan 2021-2023**

Affärsplanen består av sex målområden som utgår från de uppdrag som Framtiden har fått av ägaren i ägardirektivet.

Vi som dotterbolag bryter ner de gemensamma målen och strategierna i konkreta aktiviteter i våra verksamhetsplaner.

Fokusområden och övriga målområden:

- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområde
- Nöjda hyresgäster
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi & effektiv verksamhet

## 6 Mål och uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2021

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Budgeten är förändringsinriktad och anger vad Framtidenkoncernen ska fokusera på för att bidra till kommunfullmäktiges mål. Kommunfullmäktiges beslutade Budget 2021 och flerårsplaner för 2022-2023 för Göteborgs Stad innehåller mål, uppdrag och inriktningar som direkt eller indirekt berör Framtiden. De mål och uppdrag som riktas direkt till Framtiden och som koncernen är huvudansvarig för återges nedan. Övriga uppdrag som berör Framtiden i kommunfullmäktiges budget återges i kapitel 8.

### Mål riktade direkt till Framtiden

- Klustret ska bidra till att skapa en mer blandad stad.
- Framtidskoncernen måste få ner sin totala produktionskostnad för nyproduktion, så att billiga lägenheter byggs utan onödiga nedskrivningskostnader.

### Uppdrag riktade direkt till Framtiden

- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att ombilda lägenheter inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2021.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och styrelser att fortsätta ta tillvara på de goda exempel som finns i Gårdsstensmodellen för att på sikt implementera i andra utanförskapsområden.
- Förvaltnings AB framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utarbeta riktlinjer och förslag på områden, för att utan detaljplan kunna gå direkt på bygglov inom Förvaltnings AB Framtidens mark.
- Förvaltnings AB framtiden får i uppdrag att tillsammans med berörda bolag verka för att det är våldsutövaren som ska flytta från lägenheten och inte den brottsutsatta.
- Samtliga bostadsbolag får i uppdrag att arbeta aktivt mot målet att få bort alla utsatta områden från polisens lista senast 2025.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att fortsätta sitt arbete med strategin för utveckling av Göteborgs särskilt utsatta områden. I arbetet är det viktigt att säkerställa varierade upplåtelseformer, särskilt där hyresrätten är dominerande.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att utreda möjligheten att avsätta ett antal lägenheter till bostadslösa, boende i andra hand eller inneboende, mål-grupper som befinner sig långt från bostadsmarknaden.

Mål, inriktningar och uppdrag som berör Framtiden i kommunfullmäktiges är inarbetade i affärsplanen under de områden vi har bedömt att det berör. I de fall uppdrag eller inriktningar i stadens budget inte återfinns i affärsplanen har vi bedömt att det är omhändertaget i den löpande verksamheten och kommer att följas upp och återrapporteras i ordinarie uppföljningsprocessen.

## **7 Vår verksamhetsplan**

Gårdstensbostäders verksamhetsplan bygger på de mål och ägardirektiv som Förvaltnings AB Framtiden givit bolaget.

## 8 Uppdrag som kan beröra Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2021 för Göteborgs Stad

Uppdrag till kommunstyrelsen som kan beröra Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2021 för Göteborgs Stad.

Kommunstyrelsen, tillsammans med övriga nämnder och styrelser, får i uppdrag att ta fram en handlingsplan för att inga områden ska vara utsatta områden år 2025.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att ta fram en 24-timmarsgaranti mot klotter.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att samordna arbetet mot svartkontrakt och att sprida arbetet över staden.

Nämnder och styrelser ges i uppdrag att tillgängliggöra lokaler till valnämnden för att säkerställa vallokaler.

Kommunstyrelsen får i uppdrag, att tillsammans med nämnder och styrelser, ta fram en stadenövergripande krishanteringsplan. Planen ska implementeras i alla nämnder och styrelser.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att delta i Skatteverkets pilotprojekt om felaktig folkbokföring.

Övriga uppdrag som berör Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2021 för Göteborgs Stad.

### Socialnämnder

- Socialnämnderna får i uppdrag att, i samverkan med Förvaltnings AB Framtiden säkerställa att rutiner för bistånds- och behovsprövning följs samt att inte bistånd ges för svarta hyror och att ockerhyror inte ska förekomma.

### Göteborg Energi

- Göteborg Energi AB får i uppgift att tillsammans med Framtidenkoncernen, akademi och näringsliv utveckla ett pilotprojekt för Vehicle-to-grid.

### Göteborg Energi

- Göteborg Energi AB får i uppgift att tillsammans med Framtidenkoncernen, akademi och näringsliv utveckla konkreta åtgärder för effektivare laststyrning av el- och fjärrvärmenätet.

## 9 Våra målområden

### 9.1 Nyproduktion

#### Beskrivning av området

Framtidenkoncernen har i uppdrag att hålla ett högt tempo i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare. Vi ska bidra till att skapa en stad med blandade bostadsformer och vi ska bygga nya bostäder - i första hand hyresrätter - som alla göteborgare har råd att efterfråga. Vi ska också se till att det finns ett utbud av bostadsrätter och egnahem även i ekonomiskt svaga områden.

Koncernens mål för perioden 2021-2023 är att färdigställa minst 3 000 bostäder. Produktionen planeras för att under treårsperioden 2024-2026 kunna uppgå till minst 4 200 bostäder. Det långsiktiga målet om att årligen bygga 1 400 bostäder gäller fortfarande och för att säkerställa att det uppnås efter 2023 ska mätetalet ”Antal byggrätter” prioriteras mycket högt.

#### **9.1.1 Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa minst 3 000 nya bostäder under perioden 2021-2023.**

#### Styrande dokument:

- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030
- Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar
- Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030



#### Strategi

- Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens finansiella strategi kan uppnås
- Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad social hållbarhet
- Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad ekologisk hållbarhet
- Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens volymmål kan uppnås
- Produktionskostnaden ska sänkas med 30 procent

#### Bolagsspecifik komplettering

##### Gårdstens Vision 2025

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

Framtidens Byggutveckling bygger nu 42 lägenheter som seniorlägenheter, 55+ på Saffransgatan som bolaget sedan ska förvalta. Byggnationen startade 2020 och

inflyttning sker november 2021. Egnahemsbolaget har byggt radhus i brf på Saffransgatan, försäljning pågår och inflyttning från och med 2021. Planering för byggnation av flerfamiljshus i brf pågår. Totalt ca 70 bostäder.

Serneke bygger 59 lägenheter i brf Utsikten vid Gårdstens Centrum och samtidigt byggs Gårdsten centrum ut med fler affärslokaler. Planeringen pågår även för nytt kontor för Gårdstensbostäder och en restaurangbyggnad.

Byggnationen pågår också för fler hyresrätter kring Gårdsten centrum. Det är ca 300 lägenheter där Balder kommer förvalta fastigheterna.

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Antal färdigställda bostäder (HR/BR/ÅR)	0	4	42

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Nybyggnation 55+ Saffransgatan	42 hyreslägenheter för 55+. 12 st 1 rok, 27 st 2 rok, 3 st 3 rok.
Gårdstens Vision 2025	Fortsatt planering för trygghetsbostäder på Timjansgatan, norra Gårdsten samt Generationsboende och lägenheter västra Gårdsten. Generationsboende 45 st Kaneltorget 20 st Timjansgatan, 50 st trygghetsboende + 8 BmSS, totalt 58 st
Gårdsten Vision 2025 övriga byggare	Pågående byggnation och försäljning Brf Utsikten Gårdsten centrum - inflyttning december 2021 Pågående försäljning brf Saffransbyn, radhus Saffransgatan - inflyttning från 2021 Pågående byggnation hyresrätter Libbstickegatan Robert Dickson stiftelse - inflyttning 2021-2022

## 9.2 Varsam renovering

### Beskrivning av området

Genom renovering och underhåll värdesäkrar vi våra fastigheter och bidrar till nöjda hyresgäster. När vi renoverar och underhåller våra fastigheter ska vi göra det på ett sätt där vi går varsamt fram så att våra hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad. De boendes påverkan på sina boendekostnader ska stärkas. Det är viktigt att vi slår vakt om de lägenheter som har en låg hyra. Vi har därför beslutat att utföra renovering utan standardhöjning i ca 20% av lägenheterna i samband med renovering av en fastighet eller ett område. Dialog ska föras med hyresgäster vid renovering.

I samband med ombyggnation ska vi sträva efter att energieffektivisera för att minska våra klimatutsläpp och säkra vårt långsiktiga driftnetto. Vi ska använda våra hustak till solenergi där det är lämpligt och installera minst 10 000 kW effekt motsvarande 140 mnkr under perioden 2018-2022.

Under 2021 kommer riktlinjen för varsam renovering kompletteras för att omhänderta bland annat lämnade uppdrag från kommunfullmäktige om att ta fram verksamhetsspecifika klimatmål, halvera klimatpåverkan vid ombyggnad omhändertas.

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

**Styrande dokument:**

- Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar



**Strategi**

- 20 procent av lägenheterna ska renoveras utan standardhöjning

**Bolagsspecifik komplettering**

Bolaget har sedan bildandet 1997 arbetat med varsam renovering för att inte behöva höja hyrorna extra utöver den årliga hyresförändringen.

Förvaltningen jobbar utifrån perspektivet "helt och rent" vid lägenhetsunderhåll. Vid annat underhåll av fastigheterna tillämpas delad entreprenad. Ett exempel är fönsterbyten - fönster köps in via HBV och arbetet upphandlas separat.

Arbetet finns beskrivet i bolagets publikation "Varsam renovering" från 2018.

Rapporter & trycksaker | Gårdstensbostäder (gardstensbostader.se)

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning.			
Installerad effekt solceller kW	115	325	0
Total energi kWh/kvm	192	186	192
Lönsamhet, procent			

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Badrumsrenoveringar	48 badrum är målet att renovera under 2021 fördelat i hela området.
Relining	1 loftgångshus på Bokgården 27, Västra Gårdsten
Fönsterbyte	Byte av fönster på Timjansgatan 2 hus.
Uppgradering IMD	Hela norra Gårdsten, Timjan- och Saffransgatan.
Yttre renovering	Slamning och målning långsidor och ny fasadklädsel gavlar, Västra Gårdsten 2 lamellhus och 1 loftgångshus Målning 2 plåttak Salviagatan Målning burspråk, 1 höghus Salviagatan

## 9.3 Utvecklingsområden

### Beskrivning av området

Med utgångspunkt i vårt kärnuppdrag ska vi verka för att minska segregationen i Göteborg. Vi är fastighetsägare i stadens samtliga särskilt utsatta områden och har därför en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen. Det finns en affärsmässig nytta för oss att vara drivande i områdesutvecklingen. Vi vill förbättra integrationen genom att arbeta aktivt med att tillföra blandade boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd samt arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning. Det förutsätter att vi arbetar utifrån ett hela staden perspektiv i nära samverkan med de boende i våra områden samt de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med i samhällsutvecklingen.

Våra utvecklingsområden följer polisens definition av särskilt utsatta områden och är Biskopsgården, Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. I Tynnered har arbetet utvecklats för att även inkludera området runt Frölunda Torg.

Uppdrag
Störningsjouren får tillsammans med de bostadsförvaltande bolagen och GöteborgsLokaler i uppdrag att senast den 2021-03-31 återkomma med hur trygghetsvärdar och –vakter ska kunna användas där behov finns för att göteborgarna ska uppleva det som tryggt att färdas med spårvagn och buss till och från sina hem.
De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att öka antalet ombildade lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter i enlighet med koncernens beslutade modell.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Ombildningar	Bolaget aktualiserar aktiviteten om det finns intresse från hyresgäster.

### 9.3.1 Nämnd/Styrelse Mål: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

#### Styrande dokument:

- Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030
- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030
- Framtidenkoncernens modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter



#### Strategi

- Superförvaltning 2020-2025
- Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Antal genomförda ombildningar	0	0	0



Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Antal utvecklingsområden			
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden			
Andel hyresrätter i respektive utvecklingsområde			

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Skapa arbetstillfällen	200 arbetstillfällen ska skapas under året. Ungdoms och vuxenjobb under hela året samt sommarjobb under juni-augusti.
Bidra till utveckling av Gårdstensskolan	Samverkan med Grundskoleförvaltning och Lokalförvaltning är en förutsättning för en bättre skola i Gårdsten.
Ny samarbetsplattform	Inom ramen för Vision 2025.2 ska uppstart göras av nya samverkansformer som ska verka för alla i Gårdsten. Har pausats 2020 pga covid-19. Inväntar godkänd deltaljplan för Gästgiveriet.
Sophantering utan nedskräpning	Engagera fler hyresgästgrupper som kan ta större ansvar för sitt bostadsområde och bidra till mindre nedskräpning, genom att utveckla en ny modell för självförvaltning.
Aktiviteter och Hälsa	Aktivera både gamla och unga via Gårdstensbyrån i samverkan med andra aktörer. Gårdstensbyrån består av tre anställda. Två arbetar med aktiviteter och jobbskapande aktiviteter samt en folkhälsovetare som arbetar med förebyggande aktiviteter med hyresgäster inom folkhälsa. Exempel Gårdstensbyrån: GAIS fotboll Seglarskola - GKSS och Rotary Långedrag Fritidsklubben Diamanten - filmvisning Hälsostugans hälsofrämjande arbete i samarbete med Angereds närsjukhus, skola och fritidsverksamheten i området.
Stadsutveckling	10 byggföretag bygger en blandstad, 1500 bostäder. Torgutveckling i samband med bostadsutveckling. (Apotek, mm)

## 9.4 Nöjda hyresgäster

### Beskrivning av området

Våra hyresgäster är vår viktigaste intäktskälla och nöjda hyresgäster är en grundförutsättning för att långsiktigt säkerställa vår ekonomi. Vi förvaltar våra hyresgästers hem och ska möta dem utifrån deras situation. Vi lever upp till vad som förväntas av en bostadskoncern i framkant vilket bland annat innebär att vi ökar digitaliseringstakten för att behålla nöjda kunder även i framtiden.

Vår förvaltning präglas av god kvalitet och säkerställer trygghet och trivsel för både boende och lokalhyresgäster. Vi arbetar med bruksvärdering av våra fastigheter för att skapa transparens och likabehandling vid hyressättning. Våra hyresgäster ges möjlighet att påverka boendekostnader och övriga boendeförhållanden. En god dialog med hyresgästerna fångar deras behov och synpunkter. Dialog ger även möjlighet till inflytande, skapar trygghet vid förändringar samt är ett viktigt redskap för uppföljning.

Genom Göteborgs Lokaler främjar vi lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet.

Vi vidtar steg för att öka hyresgästernas medinflytande och ser positivt på bildandet av fler hyresgästföreningar. Genom olika former av självförvaltning och möjligheter till differentierat serviceutbud ska boendemiljön kunna anpassa till hyresgästernas önskemål.

För att identifiera otrygga platser genomförs lokala medborgardialoger. Otrygga miljöer kan behöva omgestaltas fysiskt. För ökad trygghet ses belysningen över, klotter saneras och vi håller rent och snyggt i våra områden. Dessutom fortsätter vi vårt arbete med att motverka oriktiga hyreskontrakt och med att utveckla samarbetet med de nya socialnämnderna och det lokala föreningslivet.

I staden behövs fler trygghets- och gemenskapsboenden för att främja längre självständigt boende. Vi verkar för att fler trygghetsbostäder inrättas i våra befintliga fastigheter där det är lämpligt.

Under 2021 kommer koncernen att utreda möjligheten att avsätta ett antal lägenheter till bostadslösa, boende i andra hand eller inneboende, målgrupper som befinner sig långt från bostadsmarknaden samt verka för att det är våldsutövaren som ska flytta från lägenheten och inte den brottsutsatta.

#### **9.4.1 Nämnd/Styrelse Mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.**

##### **Styrande dokument:**

- Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder
- Uthyrningspolicy för lokaler



##### **Strategi**

- Öka tryggheten i våra bostadsområden.
- Minska olovlig andrahandsuthyrning och motverka oriktiga hyresförhållanden.
- Utveckla tillgänglighet och bemötande för ökad kundnöjdhet.
- Arbeta med bruksvärdering av våra fastigheter för att skapa transparens och likabehandling vid hyressättning.
- Hålla rent och snyggt i våra fastigheter och bostadsområden.
- Öka digitaliseringstakten och nyttja digitaliseringen för utveckling av kundkontakt och kunderbjudanden.

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Ta kunden på allvar	84,7%	85%	86%
Hjälp när det behövs	81,8%	81%	83%
Rent och snyggt	76,1%	75,8%	77%
Trygghet	78,8%	78,5%	79%
Serviceindex	79,8%	79,6%	81%

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Produktindex	75,8%	77,7%	78%
Inflytandeindex	76,6%	75,8%	77%

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Trygghetsskapande punktinsatser	Vid speciella händelser och oroligheter i nordost, krävs extra insatser i bostadsområdet under året med hjälp av hela personalen..
Olovlig andrahandsuthyrning	Målet är att återta lägenheter under året. Bolaget arbetar med att följa upp alla misstänkta oriktiga hyresförhållanden och i de fall det är bekräftat sägs hyresavtalet upp. Arbetet bedrivs inom egna bolaget gemensamt mellan olika avdelningar.
Digitalisering	Bolaget ska delta i det koncerngemensamma arbetet med digitalisering. Exempelvis pågående arbete med Boendeapp. Inom bolaget uppgraderas IMD
Trygghetsmässor	Varje år bjuds hyresgästerna in till en trygghetsmässor där flera aktörer i Gårdsten; Polis, räddningstjänst, stadsdelen, skolan och fritidsgård går samman och presenterar trygghetsarbetet i stadsdelen. På mässan diskuteras även otrygga platser och åtgärder kring dem. 2020 inställd på grund av covid-19.
Trygghetsvandring	Utöver regelbunden närvaro i området genomförs trygghetsvandring gemensamt med hyresgäster, samarbetspartners och polis där trygghetsskapande åtgärder uppmärksammas.
Trygghetssäkrade fastigheter	Komplettera med grindar ner till källare, östra Gårdsten.
Hyresgästgrupper	Salvia- och Muskotgruppen träffas kontinuerligt och bidrar till trygghet och förhindrar nedskräpning i området. Huscheferna ska fortsätta utveckla samarbetet och även utvecklas i hela Gårdsten.
Hemlöshet	Ur KFs budget ska utredning göras för lägenheter till strukturellt hemlösa. Arbetet sker i Boendeutvecklingsrådet inom Framtiden.
Våld i nära relation	Våldsutövaren ska flytta inte den våldsutsatta. Frågan behandlas i Boendeutvecklingsrådet inom Framtiden.

## 9.5 Attraktiv arbetsgivare

### Beskrivning av området

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

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

Nya utmaningar, en allt snabbare förändrings- och utvecklingstakt och förväntningar från ägare, kunder och hyresgäster ställer krav på organisationens anpassningsförmåga och kontinuerlig utveckling av våra arbetssätt.

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

### 9.5.1 Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare



#### Strategi

- Stärka innovationskapaciteten hos chefer och medarbetare och tillvarata digitaliseringens möjligheter för ökad måluppfyllnad och effektivitet.
- Säkerställa en långsiktig kompetensförsörjning.
- Skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv.

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
HME	75	75	77
Sjukfrånvaro	3,5%	4,8%	2,5%
Personalvolym i arbetad tid*		35	43
Trygg och säker arbetsmiljö		7,5	8
Inkluderande arbetsplats		6,9	7,5
Personalomsättning	6,5	6	3

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Modern sharepoint	Gå från Classic samarbetsytor till Modern.

## 9.6 God ekonomi och effektiv verksamhet

### Beskrivning av området

För att nå koncernens beslutade mål avseende nyproduktion och satsningar i särskilt utsatta områden, det vi kallar våra utvecklingsområden, måste flera aktiviteter vidtas för att uppnå en långsiktigt hållbar självfinansieringsgrad, belåningsgrad och soliditet.

Detta är en finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärsmässighet. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och extra satsningar i särskilt utsatta områden samt bibehålla långsiktigt god soliditet. Hög soliditet och låg belåningsgrad ger en stark finansiell ställning och goda förutsättningar till fortsatta investeringar. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, renovera varsamt och effektivisera den egna organisationen.

För att ha en strategiskt god finansiell position om tio år är det av stor vikt att koncernen

balanserar och prioriterar befintliga resurser. Sedan 2017 har koncernen positionerat om sig finansiellt för att nå våra långsiktiga mål. Våra långsiktiga mål är:

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

Koncernens kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar (exklusive Egnahemsbolaget och GöteborgsLokaler) skall uppgå till 818 mnkr (före extra satsning i särskilt utsatta områden).

För de bostadsförvaltande bolagen innebär det att de har i uppdrag att leverera på nedanstående mål per bolag:

- Bostadsbolaget 327 mnkr
- Familjebostäder 140 mnkr
- Poseidon 424 mnkr
- Gårdstensbostäder 29 mnkr

Dessutom har GöteborgsLokaler ett mål på 16 mnkr.

Egnahemsbolaget skall under femårsperioden 2018–2022 nå en genomsnittlig avkastning på eget kapital på 5 procent (efter skatt) utifrån det egna kapitalet per 2017-12-31.

I stadens budget 2021 har kommunfullmäktige beslutat att Framtidenkoncernens samlade lånevolym 2021 får uppgå till maximalt 26 500 mnkr, per den 30 september 2020 var nettoexponeringen ca 21 500 mnkr och prognosen för 2020 är ca 22 800 mnkr. Tidigare har koncernen inte haft en låneram för investeringar och stadens avsikt är att den nu beslutade låneramen justeras årligen, ett år i taget, baserat på koncernens investeringsprognoser.

### **9.6.1 Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.**

**Styrande dokument:**

- Framtidenkoncernens finansiella strategi



#### **Strategi**

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

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Koncernen (exklusive Egnahemsbolaget): Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar	22,1	26	29
Justerad soliditet	68,9%	68,2%	64,2%

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Ökad upplåning	Nytt kontor Gårdsten Centrum 3D fastighet Gårdsten Centrum Gästgiveriet Generationsboende

## **10 Gårdstensbostäders bilagor**