



## Verksamhetsplan 2018



*Trygghetsgruppen i Gårdsten verksam sedan 2002.*

Verksamhetsplan 2018 – VD ord .....	3
Verksamhetsplan 2018 – en sammanfattning .....	4
Mål- och inriktningsdokument för Gårdstensbostäder 2018 .....	5
Strategi, vision, affärsidé och uppdrag .....	9
Gårdstensbostäder mätbara mål 2018 enligt bolagsspecifikt brev .....	11
Bostäder och Verksamheter – Minska segregation .....	12
Gårdsten Vision 2025 .....	12
Nybyggnationer och lokaler .....	12
Lokaluthyrning .....	15
Lägenheterna .....	16
Idéum i Gårdsten .....	16
Sociala dimensionen – Minska segregation .....	17
Syssetsättning och aktiviteter .....	18
Hälsoprojekt Gårdsten 2018 .....	20
Samarbeten .....	20
Utbildning .....	21
Renovera varsamt .....	22
Hållbara lösningar .....	22
Hel & Ren .....	22
Underhåll .....	22
Energi .....	23
Solhus 4 .....	23
Odlingsmöjligheter i Gårdsten .....	23
Grön vindkraftsel .....	23
Individuell mätning .....	24
Elbilspool .....	24
Nöjd Kund .....	25
Ta kunden på allvar .....	25
Hjälp när det behövs .....	25
Trygghet .....	26
Rent & snyggt .....	27
Produktindex .....	28
Boendeinflytande .....	30
Attraktiv arbetsgivare .....	32
Medarbetarundersökning .....	32
Ständig kompetensutveckling .....	32
Friskvård .....	34
Likabehandlingsplan .....	35
Ekonomi .....	36
Låga driftskostnader .....	36
Fullt uthyrt .....	36
Investeringar .....	38
God soliditet .....	38
Trygghet = god investering .....	39
Budget 2018 .....	40
SWOT - Styrkor, svagheter, utmaningar och möjligheter .....	41
Omvärldsbevakning – Statistik om Gårdstensborna .....	46
AFFÄRSPLAN 2018 - Framtidenkoncernen .....	54

## Verksamhetsplan 2018 – VD ord

---

Gårdstensbostäder är ett utvecklingsbolag och 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". Strategin har också varit bolagets närvaro i området och boende i styrelsen som framgångsfaktorer.

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.

Gårdstens Vision 2025, som numera består av 1200 nya bostäder, blir allt mer verklighet i planer, skisser och dialoger med de boende. Centrumutvecklingen i Gårdstens Centrum blir central när bolaget planerar äga de nya lokalytorna som ska byggas.

Vi kommer allt närmare byggstart för både p-garage med bostäder på Saffransgatan och förverkligandet av Generationsboendet.

Kryddhyllans nyinflyttningar under 2017 och 2018 innebär totalt 210 nya bostäder. Både Egnahemsbolagets 34 bostadsrättsradhus och Robert Dicksons stiftelses 132 hyreslägenheter blir inflyttningsklara 2018. Detta ställer krav på servicen även på Kaneltorget som nu ses över.

Mycket av arbetet i stadsdelen sker i samverkan. Det är oerhört viktigt att fortsätta arbeta med samarbetspartners på olika nivåer inom både jobbförmedling och aktiviteter för unga och gamla. Även samarbetet med Göteborg Energi och Chalmers är en viktig del i den fortsatta utvecklingen av Solhus 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 2018 likt 2017. 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.

Det nya Hälsoprojekt som startade 2017 för våra hyresgäster har samlats under namnet Hälsostugan och även detta är ett samarbete med bl a Närsjukhuset i Angered, en viktig del för att stärka hälsan i gårdstensbornas vardag.

### ***Gårdsten i oktober 2017***



**Michael Pirovano, VD, Gårdstensbostäder**

## Verksamhetsplan 2018 – en sammanfattning

---

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

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

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

I verksamhetsplanen 2018 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 ligger till grund för hur Gårdsten ska se ut i framtiden. Den nya bebyggelsen på Kryddhyllan och vid Kaneltorget stärker Gårdsten i utvecklingen av stadsdelen.

Under 2018 startar flera nybyggnationer inom ramen för vision 2025; norra Gårdsten, Gårdstens Centrum och öster om Kaneltorget.

De prioriterade mål som kommunfullmäktige gett koncernen framgår på sidan 6. 2018 års plan är uppbyggd utifrån koncernens mål, det bolagsspecifika brevet och koncernens affärsplan.

Kundundersökningen som AktivBo genomför, görs för fjärde gången under oktober 2017 och redovisas vid delårsbokslut våren 2018. I planen redovisas återigen resultatet från 2016 års undersökning.

## Mål- och inriktningsdokument för Gårdstensbostäder 2018

---

Gårdstensbostäders mål- och inriktningsdokument bygger på Förvaltnings AB Framtidens övergripande mål- och inriktningsdokument för 2018, vilket i sin tur bygger på Göteborgs Stads budget 2018 som innehåller övergripande inriktningar och prioriterade mål för Staden. Styrelsen har också tagit hänsyn till Framtidens affärsplan för 2018 samt bolagsspecifikt brev. Styrelsen har valt att ta med de mål som är särskilt viktiga att arbeta med.  
*Framtidens AP 2018, sidorna 54-68.*

Styrelsen ger i uppdrag till Gårdstensbostäder att ta fram förslag på strategier och aktiviteter i verksamhetsplanen för 2018 som stöder styrelsens mål- och inriktningsdokument.

### **Minska segregation, sidan 12-21**

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

Vi ska fortsätta att arbeta med aktörer som vill vara med och utveckla Gårdsten med olika boendeformer.

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

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

### **Renovera varsamt, sidan 22-24**

Vid renovering och ombyggnad ska vi fortsätta att gå varsamt fram. Det är viktigt att våra hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad. De boendes påverkan

på sina boendekostnader ska stärkas. Det är viktigt att slå vakt om de lägenheter som har låga hyror. I takt med att elbilar ökar ska vi erbjuda våra hyresgäster ett utökat antal laddstolpar i området. Vi ska fortsätta att arbeta med solenergiproduktion där det är lämpligt.

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

#### **Nöjd kund, sidan 25-30**

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

#### **Attraktiv arbetsgivare, sidan 32-35**

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

#### **Ekonomi, sidan 36-40**

Vi har fått ett uppdrag av moderbolaget att tillsammans med övriga bolag i koncernen arbeta för att förenkla organisationen. En gemensam organisation ska skapas för HR, IT och upphandling. Vårt kassaflöde före nyproduktion ska uppgå till lägst 16 MSEK (beräknad på en normaliserad värmekostnad, återläggning av koncernarvode samt justering av finansnetto). Underhåll, reparationer och investeringar i befintligt bestånd får högst uppgå till 60 MSEK.

#### **Följande prioriterade mål ska vi fokusera på:**

- *Göteborg ska vara en jämlik stad.*

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

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

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

- *Äldres livsvillkor ska förbättras.*

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

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

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

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

- *Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.* Särskilda insatser ska riktas mot unga, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning som är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa. Processägare: Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning

- *Göteborgs ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt.* Göteborgs Stad ska stärka innovationsklimatet tillsammans med näringsliv, akademi och andra aktörer i syfte att utveckla hållbara och samhälls- förbättrande innovationer. Göteborg ska ha ett starkt företagsklimat med ökande sysselsättning och lågarbetslöshet. Processägare: Business Region Göteborg AB

### **Uppdrag från stadens budget som skall genomföras 2018**

- Fler trygghets- och gemenskapsboenden ska inrättas. Ansvarig: Förvaltnings AB Framtiden

- Möjligheten och konsekvenserna av att avsätta mark och tak för att bygga solparker där mindre aktörer kan gå in i delägarskap ska utredas. Skulle resultatet vara positivt kan ett sådant arbete inledas. Ansvariga: Fastighetsnämnden i samverkan med Göteborgs Energi och Förvaltnings AB Framtiden

- Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv Ansvariga: Samtliga nämnder och styrelser

- Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp. Ansvariga: Samtliga nämnder och styrelser

- Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerande verksamheter ska överstiga andel kvinnor inom samma verksamhet. Ansvariga: Samtliga nämnder och styrelser

- Inom ramen för fokusområde tre "Skapa förutsättningar för arbete" i jämlikt Göteborg ska alla nämnder och styrelser ta fram och genomföra en plan i

samverkan med Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning. Ansvariga: Samtliga nämnder och styrelser

**Uppdrag från Stadens budget som berör oss där någon annan nämnd har huvuduppdraget**

- Alla nämnder och styrelser ska utveckla ett samarbete med civilsamhället enligt modellen från Västra Göteborg. En ansvarig ska utses för samarbetet. Ansvarig: SDN Västra Göteborg i samverkan med kommunstyrelsen. Ska genomföras 2018.

- Alla förvaltningar och bolag ska kompetensutvecklas avseende tillgänglighetsarbete och enkelt avhjälpta hinder. Ansvarig: Fastighetsnämnden

- Assisterande tjänster ska erbjudas i förvaltningar och bolag utifrån det stegvisa jobb och kunskapslyftet samt en genomförd inventering i samverkan med fackliga organisationer. Ansvarig: Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning i samverkan med samtliga nämnder och bolag

- Minst 50 procent av alla Göteborgs Stads tjänsteupphandlingar ska göras med modellen för social hänsyn  
Ansvarig: Nämnden för inköp och upphandling

**2017-09-19 Gärdstensbostäder styrelse**



## Strategi, vision, affärsidé och uppdrag

---

Gårdstensbostäder verksamhetsplan 2018 bygger på de styrdokument staden och moderbolaget formulerat samt det mål- och inriktningsdokument styrelsen beslutat om för bolaget.

- Framtiden-koncernens Affärsplan 2018 med bilagor (sidan 54-68)
- Mål- och inriktningsdokument för Gårdstensbostäder 2018 (sid 5-9)

Övergripande för bolaget är moderbolagets vision och bolagets hållbarhetsidé.

*Koncernens vision och gällande för dotterbolagen, enligt koncernstyrelsens beslut*

**”Vi bygger det hållbara samhället för framtiden”**

*Gårdstens Hållbarhetsidé:*

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

*Beslutat av bolagets styrelse juni 2015*

### **Gårdstensbostäders fokusområden för 2018**

Utöver koncernens fokusområden inriktar sig bolaget också på följande:

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

### **Affärsidé 2018 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 2018 enligt bolagsspecifikt brev

	<b>Mål 2018</b>	<b>2016</b>
<b>Serviceindex</b>	<b>81 %</b>	<b>80,6 %</b>
Ta kunden på allvar	88,3 %	86,3 %
Hjälp när det behövs	85,3 %	83,3 %
Trygghet	79 %	78,4 %
Rent & Snyggt	78 %	76,7 %
<b>Produktindex</b>	<b>78 %</b>	<b>77,3 %</b>
<b>Boinflytande</b>	<b>79 %</b>	<b>77,8 %</b>
		<b>2017</b>
<b>Miljömål</b>		
Fjärrvärme	162 kWh/kvm	163 kWh/kvm (prognos)
Total mängd EI	40 kWh/kvm	41 kWh/kvm (prognos)
Vatten	2,0 m3/kvm	2,1 m3/kvm (prognos)
<b>Hyresgäster</b> Uthyrning	<b>Fullt uthyrt</b>	<b>0 vakanser</b>
<b>Välfärd</b>		
Antal jobb	<b>150</b>	<b>195 (aug)</b>
Antal jobb i upphandlingar	4	0 social upphandling, mål 4
<b>Medarbetare</b>		
Hållbart Medarbetarindex	<b>77</b>	<b>75</b>
Sjukfrånvaron, korttid	<b>3,0 %</b>	<b>3,0 %, (aug -17)</b>
Frisknärvaro	<b>15 medarbetare</b>	<b>15 medarbetare</b>
Antal tillsv. Anst. Max 4 sjukdgr, senaste 12 mån	<b>48 %</b>	<b>(aug -17) 50 %</b>
<b>Ekonomi</b>		
Fastighetsresultat	<b>80,4 Mkr</b>	<b>80,2 Mkr</b>

## **Bostäder och Verksamheter – Minska segregation**

---

### ***Gårdsten Vision 2025***

Gårdstensbostäder arbetar okonventionellt och med ständigt fokus på utvecklingsfrågor. Det är viktigt att det blir blandade boendeformer i Gårdsten med fler villor och bostadsrätter. Många betydelsefulla utvecklingsområden har angivits i årets verksamhetsplan.

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

### ***Nybyggnationer och lokaler***

#### **Centrumutveckling**

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

Detaljplanen ställdes ut i staden och hos Gårdstensbostäder under juli-augusti 2017. Sernekes nybyggnation beräknas starta under 2018. Totalt är det ca 300 bostäder, fler parkeringsplatser samt fler lokaler i byggnaderna vid centrum. Avtal om ägande av samtliga nya lokalytor är under upprättande. Målet är att Gårdstensbostäder äger och förvaltar samtliga lokalytor.

Gårdstensbostäder kommer under 2018 att bevaka och driva förutsättningarna för ett gott företagarklimat samt löpande skapa möjligheter för butikerna att utvecklas.

## **Serviceutveckling**

Kommunikationer och tillgången på offentlig service med bl a vård, skola och barnomsorg är avgörande frågor när man väljer boende. I takt med Gårdsten Vision 2025 är det viktigt att fortsätta påverka Västtrafik och Trafikkontor för att vara med och utöka och utveckla servicen med kommunikationer. Gårdsten behöver fortsatt utvecklas i nivå med snittet för Göteborg vad gäller offentlig service.

Inom ramen för Vision 2025 kommer det finnas förutsättningar för ett apotek vid Gårdstens Centrum. En vårdcentral håller på att etablera sig på Muskotgatan 10 i direkt anslutning till centrum.

## **Visionen för centrumutvecklingen:**

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

## **Kaneltorget**

Bolaget arbetar också med att utveckla den kommersiella servicen på Kaneltorget. Här finns exempelvis den förberedande restaurangskolan som drivs av Schillerska. Idag finns här en minilivs, frisör, en pizzeria, Idéum och Hälsostugan. 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.

## **Kryddhyllan och Vindkraftsområdet**

Med samtlig nybyggnation på Kryddhyllan blir det 210 nya bostäder. Under våren 2018 startar inflyttningen i de 34 nya bostadsrättsradhusen som byggs av Egnahemsbolaget. I Robert Dicksons stiftelses hyreslägenheter är det inflyttning våren 2018 i första huset. Totalt är det 132 lägenheter.

Gårdstensbostäders andel av bostäder i området är idag 84,6%. Med ovanstående tillskott av nya bostäder klara 2018 sjunker andelen till 80,5%.

Serneke planerar ytterligare byggnationer kring vindkraftsområdet. Nu fortsätter planeringen i området med hotell och byggskola.

I området öster om GLC planeras en depå. Det är skogsområdet på andra sidan Kronorättarens väg som kan bli buss- och lastbilsdepå.

Byggnadsnämnden har beslutat att starta en ändring av detaljplanen eftersom gällande plan bara medger utveckling av industri och kontor. Idag finns runt 400 uppställningsplatser i Göteborg för större fordon, men eftersom dessa ytor kommer användas till annat behövs nya depåer.

Enligt Stadsbyggnadskontoret skulle en depå på den föreslagna fastigheten även innebära mindre tomgångskörning och att den nuvarande uppställningsplatsen på Spadegatan skulle kunna användas till annat.  
(Källa: GP.)

### **Generationsboendet**

Vid årsskiftet avslutades samrådsutställningen för handlingarna vad gäller byggnation av nya Generationsboendet som är planerat öster om Kaneltorget. Boendet ger en tryggare miljö i dalen och bygger samman östra och västra Gårdsten. Detaljplanen beräknas ställas ut vid årsskiftet 2017-2018. Byggnationen beräknas starta senare delen av 2018.

Bolaget arbetar parallellt med samtal med boende och juridiska rådgivare hur uthyrningen kommer att se ut för lägenheterna, som ska vända sig till människor som vill bo tillsammans i flera generationer.

### **Norra Gårdsten**

Nybyggnation i norra Gårdsten är planerad av Botrygg, Egnahemsbolaget och Framtidens Byggutveckling. Detaljplanen har ställts ut under juli-augusti 2017 – både på stadsbyggnadskontoret och hos Gårdstensbostäder. Totalt blir det ca 250 nya bostäder i första etappen. Planerad byggstart 2018.

Botrygg planerar flerfamiljshus med bostadsrätter på Gårdstensvägen och ner Kryddvägen mot Lövgärdet. Första etappen är ca 150 bostäder och ingår i BoStad2021.

Egnahemsbolaget planerar bostäder på Saffransgatan. Det blir ca 60 lägenheter/radhus och tillhör också BoStad2021.

Framtidens Byggutveckling planerar byggnation av p-garage (ca 450 p-platser) och 55+boende (ca 40 lägenheter) längst in på Saffransgatan, vilket måste stå klart innan Egnahemsbolagets byggnation kan starta. Fastigheten kommer förvaltas av Gårdstensbostäder.

### **Temporära bostäder**

Ett nytt huschefsområde för temporära bostäder i Askimsviken etablerades inom bolaget och startade upp september 2017. Bostäderna beräknades vara klara för inflyttning i mars 2018, men har överklagats.

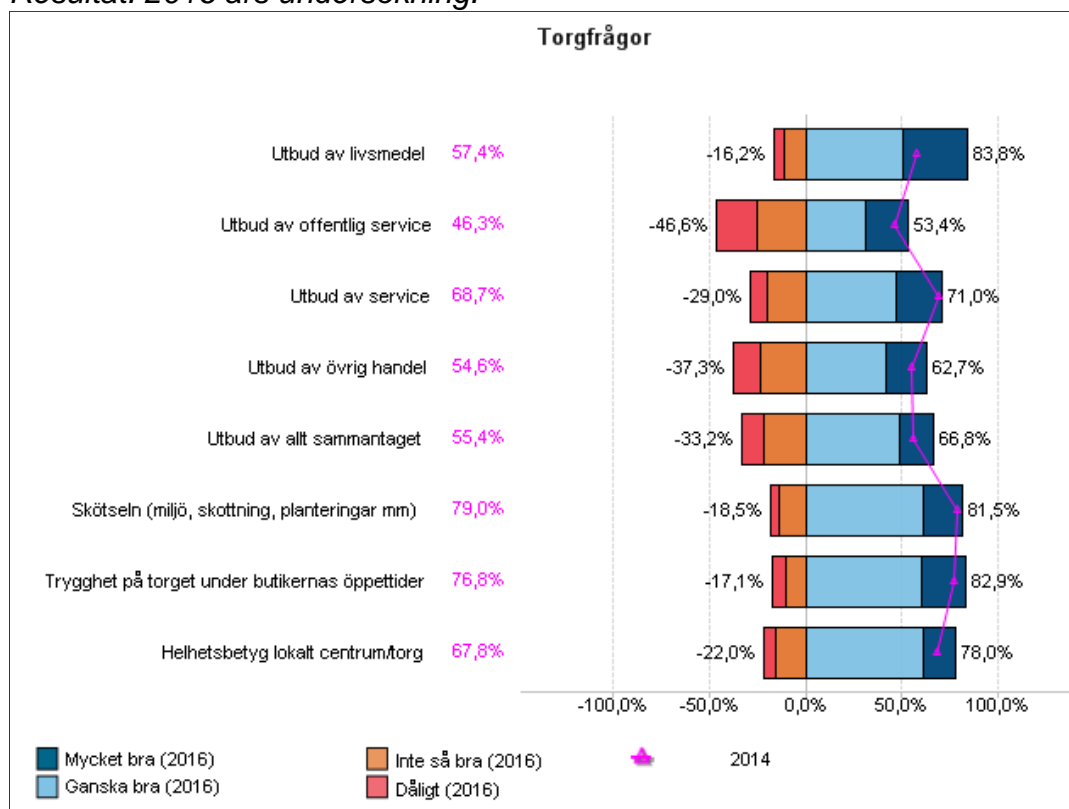
*Förvaltningen gör en separat verksamhetsplan för denna verksamhet inför 2018.*

### **Utställningslokal och bodialoger**

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

Under 2018 kommer bolaget bjuda in till fler träffar när fler delbeslut är tagna angående nybyggnation inom ramen för Gårdstens Vision 2025.

## Resultat: 2016 års undersökning.



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

## Lokaluthyrning

I dagsläget finns det totalt 19 755 kvm lokalyta. Det finns 13 (14 st) outhyrda lokaler. 6 av lokalerna är mindre lokaler för uthyrning som inte är momsbelagda.

## Lägenheterna

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

I augusti 2017 hade Gårdstensbostäder följande antal lägenheter fördelat på lägenhetsstorlek:

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

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

## Hyra

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

*Hyresförhandling se avsnittet om Ekonomi.*

## Idéum i Gårdsten

Konferensanläggningen Idéum i Gårdsten är inrymt i garaget vid Kaneltorget. Lokalen tar upp till 200 personer och ger möjlighet till att ta emot stora grupper med studiebesök, seminarier, utställningar mm. Lokalen fortsätter att utvecklas och blir mer och mer känd som konferensanläggning.

De tre mindre konferensrummen och grupprummet i angränsning till Idéum möjliggör även mindre grupper av bokningar från 4 till 15 personer från såväl privata företag som stadens bolag.



## **Sociala dimensionen – Minska segregation**

---

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

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

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

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

Sammantaget har både arbetet i Gårdsten, studiebesök, seminarier, deltagande i många formella forum, arbetet med samarbetspartners gjort att både området och bolaget är ett av de mest kända varumärkena inom branschen i Sverige.

Att fortsatt arbeta med den sociala dimensionen är samhällsekonomiskt lönsamt. 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.

## Sysselsättning och 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
2016	144	111	7	254
aug-17	116	79		195
<b>TOTALT</b>	<b>1856</b>	<b>1115</b>	<b>297</b>	<b>2970</b>

Antalet arbetstillfällen som förmedlats genom åren via Gårdstensbyrån, vilket uppgår till närmare 3000 jobb. Mål 2018, se sidan 12.

### 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. Under 2016 har det tillkommit 17 jobb i social upphandling när bolaget gjort nya upphandlingar. Resultatet för 2017 är för närvarande 0, men flera upphandlingar är under arbete och det förväntade resultatet är 4.

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.

Gårdstensbostäder är aktivt engagerade i den kommunala skolans utveckling. Gårdstensbostäder och dess samarbetspartners har via Stiftelsen Läxhjälpen gett medel för läxhjälpstöd till elever i åk 8 och 9 även under 2017.

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 fotboll med GAIS, seglarskola med GKSS och Rotary Långedrag, skidresa mm. Många ungdomar har gått vidare och har under 2017 fått fasta anställningar utanför Gårdsten. Uppgiften under 2018 blir fortsatt att på olika sätt få fler 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 2018, vilket blir tionde året i rad. Stipendierna delas ut till elever med bästa betyg för årkurs 8 och 9 samt till elever som har utvecklats och förbättrat skolmiljön för sina kamrater. Även bästa klass får utmärkelse för bättre närvaro eller att klassen arbetat för en bättre miljö i skolan.

*Skolresultat: Se Omvärldsbevakning.*

### **Seniorverksamheten**

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

## **Hälsoprojekt Gårdsten 2018**

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

Gårdstensbostäder vill stärka de sociala förutsättningarna genom hälsofrämjande insatser 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 egenmakt.

Ett nytt samarbete med Närsjukhuset i Angered har gjort Hälsostugan i Gårdsten möjlig till utveckling. Alla hälsofrämjande aktiviteter drivs nu genom detta. Träningsträffar, öppethållande på gymmet, yoga och andra aktiviteter finns under samma tak i gymmet på Kaneltorget.

## **Samarbeten**

Barn och ungdomars förutsättningar för vettiga och bra aktiviteter behöver ytterligare stärkas i Gårdsten. Bolaget fortsätter att ta initiativ till nya lösningar på aktiviteter tillsammans med samarbetspartners, exempelvis GKSS (Göteborgs Kungliga Segel Sällskap), Rotary Långedrag, Göteborgsvarvet och GAIS.

2017 fortsatte samarbetet med Göteborgsgiro. I maj månad hade båda långloppen depåstopp i Gårdstensdalen samt start av halvgirot. Bolagets personal hjälpte till med dricka och diverse förnödenheter till alla cyklister i depån. Årets elever i cykelskolan deltog i år i halvgirot. Eventuellt nytt samarbetsavtal tecknas för 2018.

El Sistema fortsatte sin undervisning i körsång på fredagar för ett par förskolor i Gårdsten på Timjansgården. De uppträdde även på årets 20-årsjubileum i Dalen. Bolaget fortsätter också samarbetet med ABF som håller keyboardkurs i Musikstudion.

2015/2016 inleddes ett samarbete med TMK, Torslanda motorklubb där 10 ungdomar så småningom ska få möjlighet att lära sig tävla inom folktrace. Detta samarbete har fortgått med pröva-på aktiviteter på banan.

En stor träff med samtliga samarbetspartners genomförs varje höst.

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 Göteborgs Stads Leasing AB är en viktig partner.

### **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.

## ***Utbildning***

### **Fastighetsakademin**

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

### **Yrkesutbildning för ungdomar**

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

## Renovera varsamt

---

### **Hållbara lösningar**

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

#### **Den ekologiska dimensionen**

Fokus på miljön, solcells-utvecklingen, elbilspoolen, individuell mätning och en fortsatt utveckling av odlingslotter och växthus är viktiga ingredienser i det ekologiska tänkandet. Detta fortgår även 2018 och beskrivs i "Varsam renovering".

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

#### **Den sociala dimensionen – se sidan**

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. Denna dimensionen beskrivs under "Minska segregation".

#### **Den ekonomiska dimensionen**

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

### **Hel & Ren**

Det dagliga underhållet fortgår inom ramen för "Hel & ren" som bolaget arbetat med sedan starten 1997. Detta bidrar till att hålla en låg hyra till rimligt pris. I huschefernas verksamhetsplaner beskrivs mer ingående vad som kommer att göras i de olika områdena.

### **Underhåll**

I varje huschefsområde fortsätter renoveringen av badrum vid behov enligt Hel & ren. Flest badrum är planerade i norra Gårdsten. Relining av avloppsstammar görs i höghusen i västra och östra Gårdsten.

#### **Östra**

- Ombyggnad fristående tvättstuga Muskotgatan
- Fogar och målning burspråk och inglasningar 2 st höghus Muskotgatan 23-37 och 39-53
- Hissunderhåll

### *Norra*

- Ombyggnad lägenhetsförråd Timjansgatan till gallerburar
- Fönsterbyten fortsätter på fler hus

### *Västra*

- Fogning och målning gavlar på loftgångshus fortsätter
- Borttagning slipers på gårdar, arbetet påbörjades 2017

## **Energi**

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

*Nedan specificeras nyckeltalmål för 2018:*

- Fjärrvärme 162 kWh/kvm
- Total mängd EI 40 kWh/kvm\*)
- Vatten 2,0 m<sup>3</sup>/kvm

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

## **Solhus 4**

Bolaget fortsätter planeringen för fler solceller i Gårdsten. Totalt har bolaget sökt bidrag för 5 500 kvm solceller i västra Gårdsten. Tidigare installationer ger 254 kW solcellseffekt.

Under 2017 har ytterligare solceller installerats på sju tak; Kastanjgården 4-6, Akaciagården 11 & 12-14, Bokgården 19 & 20-22, Lindgården 28 och 29-31. Vilket kommer ge totalt 305 kW solcellseffekt. Ytterligare bygglov är sökt till tre tak (drygt 100 kW solcellseffekt) som beräknas installeras hösten 2017. Tre ytterligare batterilager ska också installeras i området.

## **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. Växthuset invigdes våren 2017 och har skapat stort intresse på gården.

## **Grön vindkraftsel**

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

### ***Individuell mätning***

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

Ett uppdaterat system för mätningen är under utredning och beräknas installeras med början 2018 i samtliga fastigheter

### ***Elbilspool***

Bolagets målsättning är att stärka och utveckla Gårdsten inom den ekologiska dimensionen. Symboliska miljögenombrott är fortsatt viktiga för Gårdsten. Elbilspoolen, att hyra en elbil, finns tillgänglig sedan 2013 för alla hyresgäster i Gårdsten. Det finns i dagsläget två bilar – en på Salviagatan och en på Kaneltorget som är till för bolagets alla hyresgäster, både lägenhets- och lokalhyresgäster. Det är viktigt att fler ansluter sig till bilpoolen och prova-på-kampanjer görs under året. Så även under 2018. Elbilspoolen är ett samarbete mellan Göteborgs Leasing AB, Balco och Göteborg Energi.



## Nöjd Kund

---

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

Under oktober-november 2017 genomförs en ny kundundersökning av AktivBo. Vi behöver hyresgästernas kunskaper och deras synpunkter för att fokusera på rätt saker under året. Detta kräver att vi är fortsatt professionella, engagerade och har förmågan att ständigt förändra oss i förhållande till omgivningen. Serviceindex och Produktindex i denna undersökning speglar resultatet av vårt arbete vad gäller relationen till hyresgästerna, lägenheten och området vilket har fått mycket bra resultat genom åren på alla områden.

Systematiska uppföljningar av viktiga förvaltningsuppgifter är en uppskattad metod av alla i bolaget. Resultatansvariga planerar både kundvårdsåtgärder och förvaltningsuppgifter i sina verksamhetsplaner för 2018 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. (Se uppsatta mål sidan 12.)

Gårdstensbostäder fortsätter att synliggöra "eldsjälar" bland de boende. "Årets Gårdstensbor" och premiering av duktiga ungdomar sker varje år.

I kundservicen är insatserna i vardagen oerhört betydelsefulla. Att kvalitetssäkra kedjan av arbete hos boende är fortsatt viktigt 2018. På grund av ständigt nya upphandlingar av entreprenörer för service inom staden. Byten av entreprenörer påverkar 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. Målet är att höja betyget två enheter.

### ***Hjälp när det behövs***

Det ska vara lätt att anmäla ett fel till bolaget. Mina Sidor, på hemsidan, är ett bra forum för detta samt att hyresgästen där kan se sin hyresavi, följa sina förbrukningar på energin eller byta lägenhet med andra i området. Den

responsiva hemsidan innebär att allt även kan göras på mobilen eller surfplattan. Dessutom ska felet avhjälpas inom rimlig tid och vara riktigt utfört. Återkoppling till hyresgästen och uppföljning med entreprenören sker för att kontrollera att arbetet blivit utfört. Att boka tvättstuga på Mina Sidor är under arbete. Målet är att höja detta betyg två enheter.

## **Trygghet**

### **Service 365 dagar om året**

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

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, trots prognosen för 2017. *Se diagram under Omvärldsbevakning.*

### **Trygghetsgruppen**

Det är viktigt att hela tiden ha människor i rörelse i stadsdelen, speciellt under tider och på platser som upplevs otrygga. Trygghetsgruppen, som arbetar kvällar och helger, är en viktig servicegrupp till de boende och en uppskattad resurs. Genom sitt arbetssätt 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 öppettiderna utökades hösten 2014 och fler människor rör sig på kvällar och helger. Det stärker därmed bolagets affärsmässighet. Trygghets- och huschefsgruppen har en tät dialog i vardagen. Och gruppen har även en nära dialog med polisen.

### **Brottsförebyggande rådet, BRÅ**

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

gångar per år. Bolagets vd sitter som representant för Framtiden-koncernen i Angereds Trygghetsråd.

### **Brandsäkerhet**

Gårdstensbostäder arbetar aktivt med brandsäkerheten. Brandinformatörerna har delat ut brandfiltar till hyresgästerna i västra Gårdsten, ca 1000 hushåll samtidigt som brandvarnarna kontrolleras. Nu fortsätter arbetet i östra Gårdsten. Nyinflyttade hyresgäster informeras vid inflyttning och varje huschef har ansvar för sitt område.

### **Stöld och skadegörelse**

Under 2018 fortsätter bolaget sitt alltjämt systematiska förebyggande arbete för att ytterligare minska stöld och skadegörelse. Egen tillsyn, morgonrundan, fortsatta ungdomssatsningar, arbetstillfällen, utbildningar, skolsamarbete och tidigare nämnda samverkansforum är några exempel.

### **Tekniska trygghetsåtgärder**

Gårdstens tekniska trygghetsåtgärder har utvecklats från ingenting till en idag hög nivå. Det finns idag 50 (44) 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 välskött är viktigt för att hyresgästerna ska trivas och känna sig stolta över sitt bostadsområde. Det gäller såväl de gemensamma utrymmena i husen som utemiljön. Bolaget eftersträvar att ständigt motivera hyresgästerna att ta ansvar för sitt avfall och hålla Gårdsten rent och snyggt. Arbetet har en hög ambitionsnivå.

Uppföljningar och avstämningar sker kontinuerligt av hur entreprenörer utför sitt arbete. I det stora hela har bolaget fått ett mycket bra betyg på rent & snyggt i området genom åren. Både muntlig och skriftlig information är viktig i detta arbete. Fortsatta informationsinsatser vad gäller sophantering kommer ske både i större och mindre skala. En utvärdering för 2017 ska göras av kampanjen "Vi är Gårdsten" och de extra insatser som gjorts i norra Gårdsten under 2016-2017.

Miljögruppen inom bolaget, som startade 2013, är en viktig grupp för det vidare arbetet 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.

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

Det egna dagliga arbetet med tillsyn inne och ute är väsentligt och skall fortsatt speglas i huschefernas verksamhetsplaner för 2018.

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

### **Återvinning och källsortering**

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

*Se diagram under Omvärdsbevakning.*

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.

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

## **Produktindex**

### **Lägenheten**

Betyget på lägenheten har den största betydelsen på det som kallas Produktindex. Betyget har ökat kraftigt men det finns hela tiden 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. Fönsterbyten som gjorts i stora delar i västra Gårdsten har förbättrat inomhusklimatet betydligt. Fönsterbyten i norra Gårdsten som fortsatt under 2017 kommer innebära förbättringar i inomhusklimat.

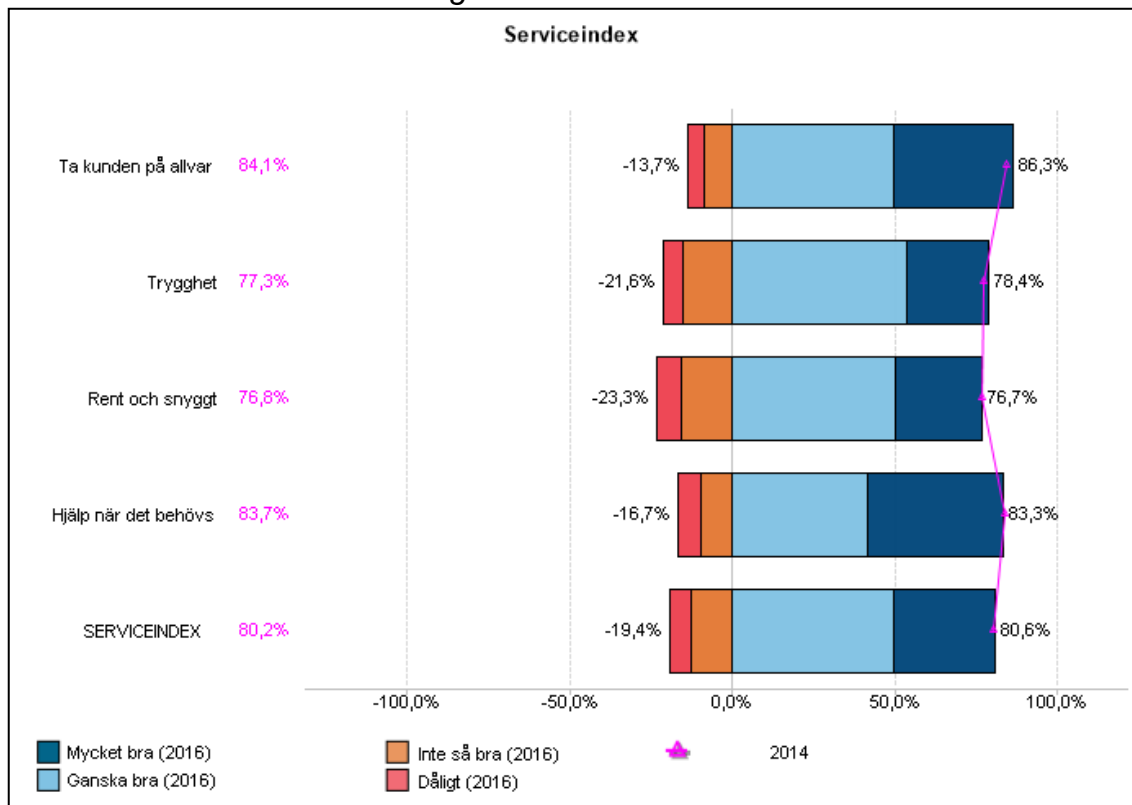
### **Allmänna utrymmen**

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

## Utemiljön

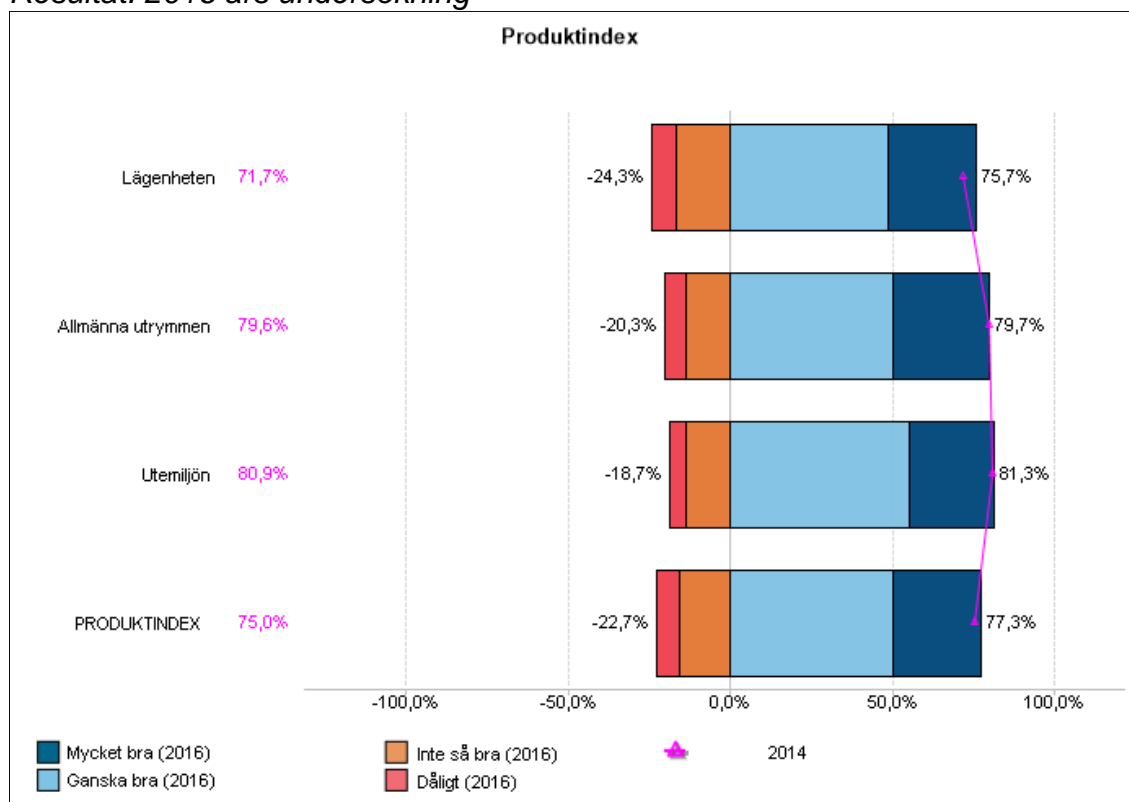
Hyresgästerna tycker det är viktigt med den yttre miljön både utseende och hur den brukas. En översyn sker ständigt över hela Gårdsten vad gäller behov av bänkar och bord men också ytterligare planteringar och odlingslotter i området.

Resultat: 2016 års undersökning



Gårdstensbostäders 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. Mål för 2018 – se sidan 12.

## Resultat: 2016 års undersökning



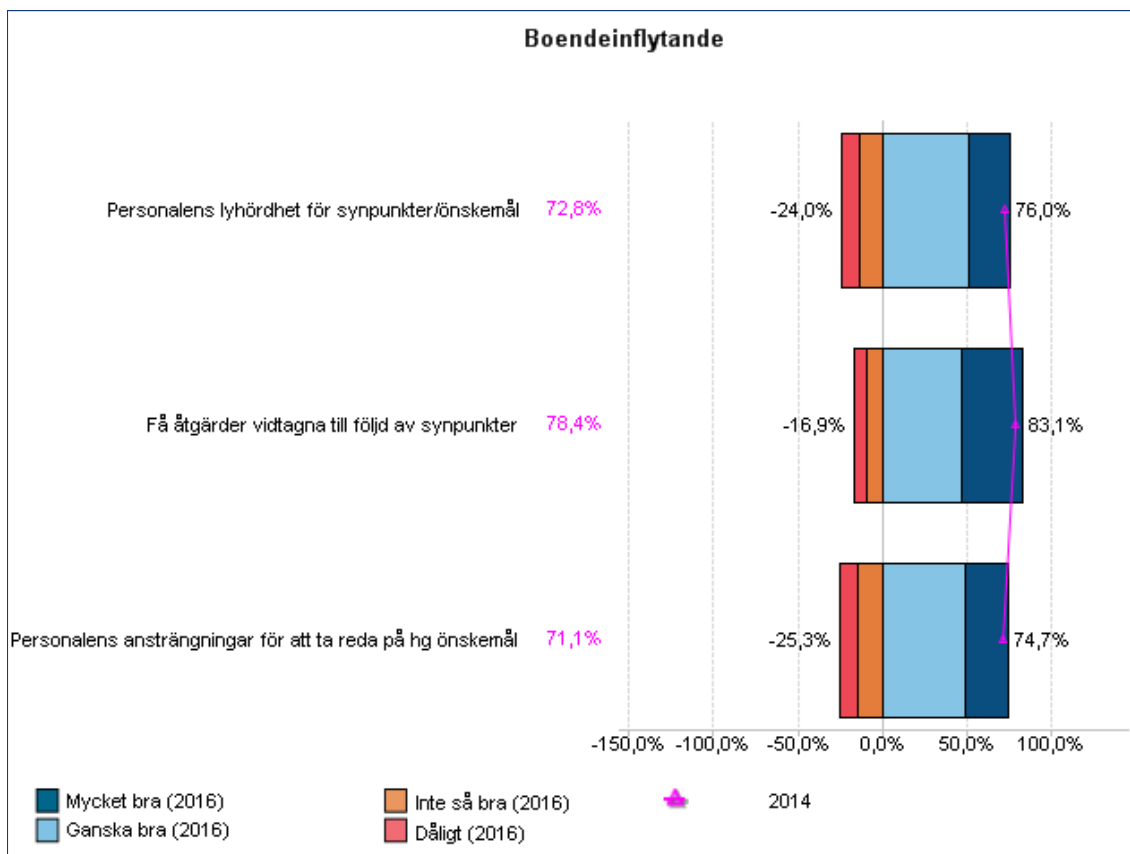
Bolagets Produktindex blev 77,3 % (75,0 %) vilket var det högsta i koncernen och jämfört med Framtiden totalt 75,4 % (74,9 %). Mål 2018 – se sidan 12.

## Boendeinflytande

### Helhetssyn och inflytande lockar till delaktighet

Möjligheten till inflytande och delaktighet är väsentligt för våra hyresgäster. Resultatet 2016 på betyget Boendeinflytande blev 77,8 % (74 %) i 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. Målet är att höja betyget en enhet 2018.

Exempel på engagemang är gårdsgrupper och seniornätverk. Även samtliga aktiviteter som sker i stadsdelen är viktiga platser för nätverk och påverkan.



Diagrammet visar de tre delbetyg som ingår i Boendeinflytande betyget. Totalbetyget för Gårdstensbostäder blev 77,8 % (74,0 %). Mål 2018 se sidan 12.

## Attraktiv arbetsgivare

---

### **Medarbetarundersökning**

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

Resultatet i 2016 års undersökning blev följande:

Nöjd medarbetarindex (NMI) = 60

Hållbart medarbetarindex (HME) = 75

Kommunikationsindex (Komi) = 70

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

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

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

### **Ständig kompetensutveckling**

Bolaget har generellt en hög utbildning. 29 % har akademisk utbildning varav 33 % har inriktning fastighet, 68 % gymnasieutbildning, och 3 % grundskoleutbildning. För 2018 har kompetensutveckling budgeterats för både gemensam och individuell karaktär. En plan för året görs i samverkan med varje medarbetare vid medarbetarsamtalen.

En annan utbildning som bolaget använder sig av är UGL - Utveckling av Grupp och Ledare. UGL är en utbildning inom företeelserna hur en grupp utvecklas och mognar över tid och vad som främjar respektive hämmar en positiv utveckling. Alla inom bolaget erbjuds att gå. 28 av totalt 31 tillsvidareanställda har hittills gått den individuella UGL-utbildningen. Under året genomförs lag/grupputveckling utifrån inspiration kopplat till UGL.

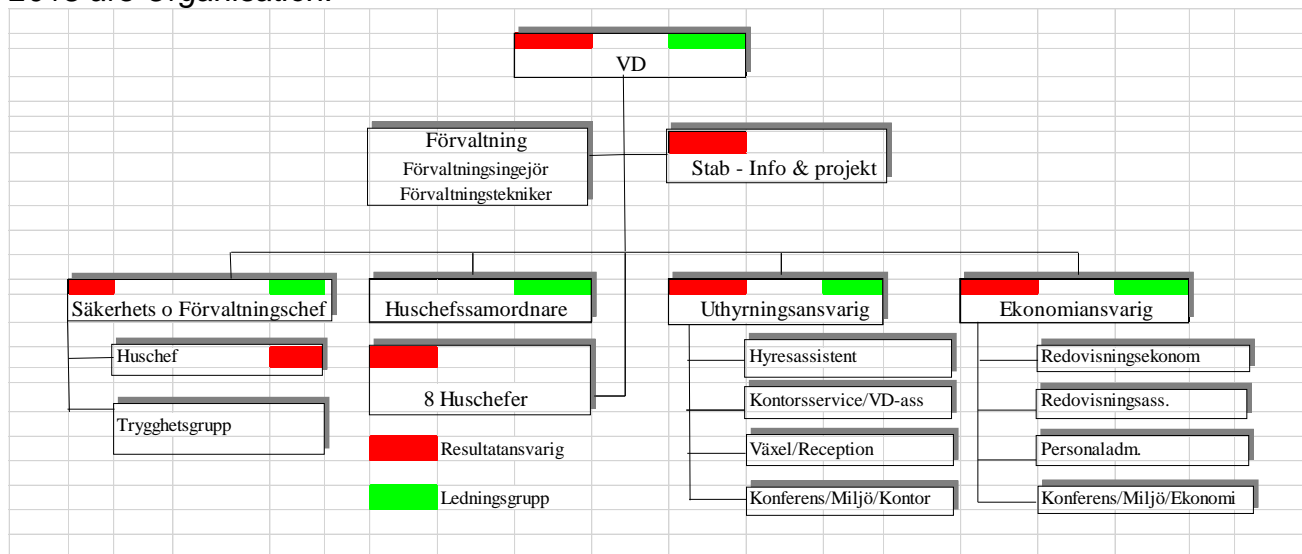


## Organisation

Gårdstensbostäder har en decentraliserad organisation med korta beslutsvägar. Organisationens utformning är baserad på närhet till och kommunikation med hyresgästerna. De åtta 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.

2018 års Organisation:



## Friskvård

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

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

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

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

## Trivselaktiviteter

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

## Låg sjukfrånvaro

	2013	2014	2015	2016	Aug 2017
Män	1,4%	1,9%	1,1%	2,9%	4,4%
Kvinnor	0,8%	5,9%	6,1%	3,6%	4,5%
Samtliga anställda	1,2%	3,7%	3,4%	3,2%	4,4%
Sjukfrånvaro minst 60 dagar i % av total sjukfrånvaro	-	51,9%	44,5%		32,6%
Korttid	1,2%	1,8%	1,9%	3,2%	3,0%
Långtid	-	1,9%	1,5%	-	1,4%

## Jämställdhetsarbete

Av samtliga anställda är 49 % kvinnor. Viss ojämnheter finns i fördelningen av kön mellan olika grupper; trygghetsgruppen har 15 % kvinnor, huschefsgruppen har 0 % och det administrativa kontoret har 94 %. Två av fem i ledningsgruppen är kvinnor.

## Åldersfördelning 2016-08-31

- 29 år	30 – 39 år	40 – 49 år	50 – 59 år	60 år -
1	6	8	8	8

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

Gårdstensbostäder har 31 anställda. 16 av dessa, det vill säga 52 % har annan etnisk bakgrund än svensk (första eller andra generationens invandrare). Inom olika grupper är det dock skillnader på hur stor andel som har denna bakgrund; Trygghetsgruppen 72 %, huscheferna 56 % samt kontoret 40 %.

Personalen talar sammanlagt 20 olika språk (se nedan).

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

### ***Likabehandlingsplan***

Ett övergripande arbete startade 2017 inom koncernen. Målet är att ta fram en egen likabehandlingsplan för bolaget under år 2018.

## Ekonomi

### Låga driftskostnader

Bolaget ligger på en låg nivå vad gäller driftskostnader per kvadratmeter. Detta är viktigt att bibehålla och arbeta vidare med för att Gårdsten fortsatt ska kunna utvecklas. Budget 2018: 479 kr/kvm.

### Fullt uthyrt

#### Uthyrningspolicy

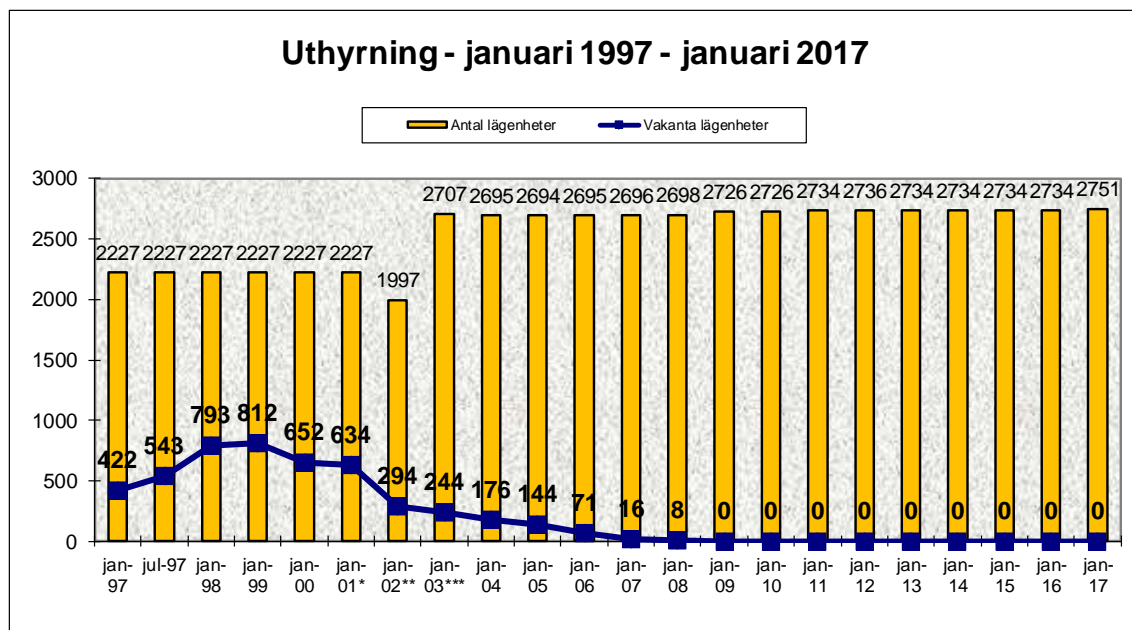
Från årsskiftet 2017 gäller en ny uthyrningspolicy inom Framtidenkonceren. Den stora förändringen är att det inte finns något inkomstkrav i nya policyn.

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

Inom ramen för Gårdstens Vision 2025 är tillskottet på 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. Det som sålts i Gårdsten har visat sig att över 60 % kommer från Angereds-området.

Se tidigare beskrivning över Bostadsbyggande.

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

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

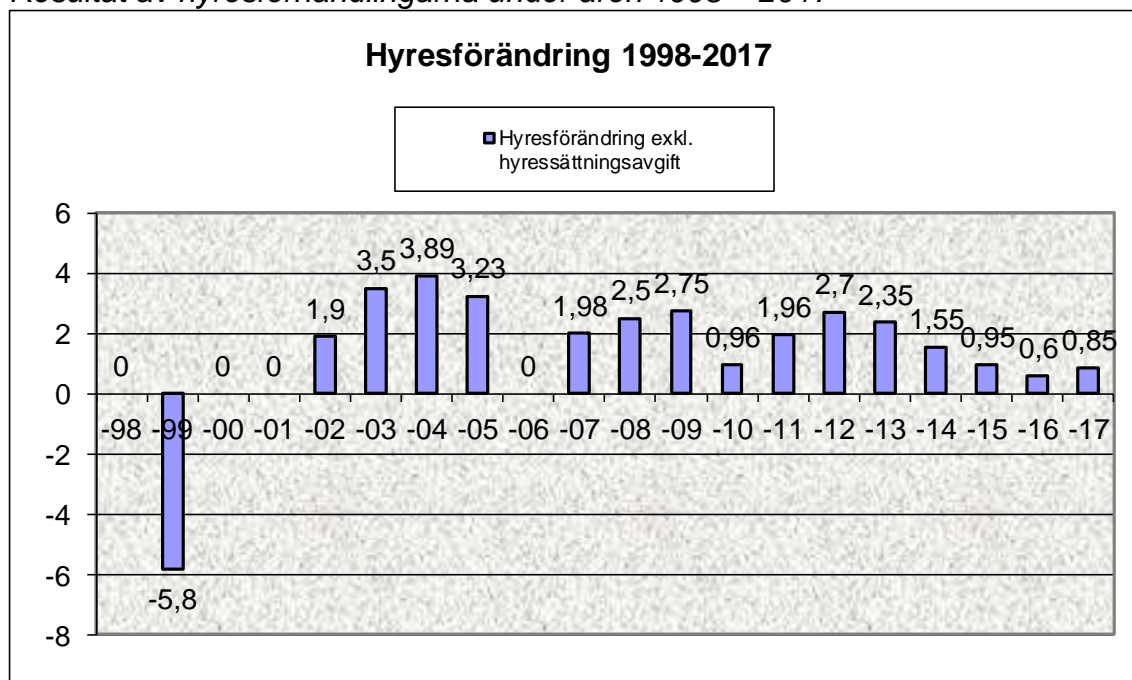
Bolaget använder sig av Intrum Justitia för inkassokraven. Hyresgästerna vänder sig direkt till Intrum vad gäller försenade hyresbetalningar.

Till följd av den stora bostadsbristen i staden försöker en del hyresgäster hyra ut sina lägenheter utan hyresvärdens godkännande. Bolaget kommer att fortsätta det systematiska arbetet med otillåten andrahandsuthyrning under 2018. Gårdstensbostäder har genom sitt arbete frigjort 32 lägenheter sedan starten. Effekten av arbetet har bl a inneburit att ett av våra områden blivit lugnare och renare.

Den genomsnittliga hyresnivån på grundhyran är **2017: 870 kr/kvm** (858 kr/kvm).

Hyresförhandlingarna för 2017 resulterade i en hyreshöjning på +0,85 % fr o m maj. 2018 års hyresförhandlingar sker koncernövergripande för samtliga bolag. Lokala överenskommelser görs inom verksamhetsmedel och tillägg.

#### Resultat av hyresförhandlingarna under åren 1998 – 2017



## Total om- och avflyttningsgrad

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

## P-platser och garage

Den 1/1 har bolaget 2 284 + 50 platser extra i centrumgaraget (2016 2 264)  
Totalt 2 334 parkeringsplatser inom Gårdstensbostäders bestånd. Det innebär 0,85 (0,83) platser per lägenhet. Den stora upprustningen av p-garaget i Gårdsten Centrum blev klart november 2017 och p-platserna har hyrts ut igen. Från 1/7-18 tillkommer ytterligare 12 parkeringsplatser vilket innebär att bolaget kommer ha totalt 2 346 parkeringsplatser.

## Investeringar

- P-garage (2018) och bostäder (2019) Saffransgatan
- Garage renovering P5, Muskotgatan 23-37
- Mark, trappa ner till skolan från Gårdsten centrum
- Gymmet klart våren

## God soliditet

Bolaget har en god soliditet. I årsredovisning 2016 var den justerade soliditeten 67,8 %.

### ***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.

*Brottsstatistik, se Omvärldsbevakning.*

## Budget 2018

Resultaträkning, tkr	Budget 2018	Kr/kvm
<b>Hysesintäkter</b>	201 234	922
<b>Förvaltningsintäkter</b>	4 025	18
	<b>205 259</b>	<b>941</b>
<b>Driftskostnader</b>		0
Värme	-24 800	-114
Elström	-10 700	-49
Vatten & Avlopp	-8 700	-40
Renhållning	-5 800	-27
Fastighetsskötsel	-20 797	-95
Reparationer	-11 500	-53
Driftadministration	-15 540	-71
Övrigt	-6 678	-31
<b>Totalt</b>	<b>-104 515</b>	<b>-479</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-4 348</b>	<b>-20</b>
<b>Underhållskostnader</b>	<b>-30 800</b>	<b>-141</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>65 596</b>	
<b>Avskrivning i förvaltning</b>	<b>-20 000</b>	
<b>Bruttoresultat</b>	<b>45 596</b>	
<b>Centrala kostnader</b>	<b>-8 599</b>	<b>-39</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
<b>Övriga rörelsekostnader</b>	<b>-9 529</b>	<b>-44</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>27 468</b>	
<b>Finansnetto</b>	<b>-4 673</b>	
<b>Resultat före disp o skatt</b>	<b>22 795</b>	
<b>FASTIGHETSRESULTAT</b>	<b>80 438</b>	



## SWOT - Styrkor, svagheter, utmaningar och möjligheter

### **Styrkor**

#### **Social dimensionen**

- Nöjda, engagerade hyresgäster
- Professionellt & nytänkande bolag
- Tydliga ungdomssatsningar och jobb genom Gårdstensbyrå
- Mångkulturell personal
- Ett bolag med mycket hög tillgänglighet - synlighet även kvällar och helger
- Trygghetsgruppen
- Trygghetsvandring och trygghetsmessa
- Engagerade, motiverade & jämställda medarbetare
- Hyresgäster i styrelsen
- Väl utvecklat seniorkoncept
- Olika former av dialoger med tydliga insatser - Hyresgästinflytande
- Läxhjälp
- Upphandling med social hänsyn
- Hela Gårdsten cyklar
- Hälsostugan, Hälsoprojekt - *TräningsTräffen med GöteborgsVarvet, Löparskola, Angered Arena (Simskola), Angereds Närsjukhus*
- Aktiviteter i samverkan: *Göteborgsgirot, GAIS i Gårdsten, TMK*
- Huschefsgruppen
- Nyskapande jobb genom samarbete med nya entreprenörer
- *20 språk – utökat med spanska och makedonska*

#### Ekologiska dimensionen

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

#### Ekonomiska dimensionen

- Fullt uthyrt
- Attraktiva hyresnivåer jfr med nordost
- Flera alternativa, boendeformer i Gårdsten
- Konferenslokalen Idéum samt nya konferensrum
- Stabil ekonomisk grund
- Utvecklat vårdutbud i Angered
- Fortsatt ökad service i Angered
- Bred satsning kompetens-utbildning av personal
- Utmärkelser

- Fortsatt utbyggnad Kryddhyllan
- Stärkt varumärke
- Samarbetspartners i näringslivet
- P-garage Gårdstens Centrum
- Arbetet med olovlig andrahand
- Systematiserat sätt för oriktiga hyresförhållande
- Företagande och butiker: ICA – attraktivt, Fiskbutik, Colorama, Köttbutik
- Salviagården
- Vårdcentral
- Mamas Retro – Gårdstens Centrum

### ***Gårdsten 2025***

- Bygget av Generationsboendet
- Nybyggnation i Centrum
- Lastbilscentral samt utveckling kring vindkraftverket
- Nybyggnation norra Gårdsten

### ***Svagheter***

- Skolans kvalitet
- Arbetslöshet
- Resurssvagt område
- Kriminella grupperingar
- 173:ans – turtäthet till Göteborg Centrum
- Barn och ungdomars förutsättningar
- Föräldrars synlighet
- Nyanlända Barn & ungdomar – inget föräldrastöd
- 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
- Tomma lokaler
- Fel verksamhet
- Försämring av villkor för anställda (friskvårdsbidrag)
- Motortrafiken vid centrum
- Avsaknad av civilkurage
- Kaneltorget oattraktivt
- Ökad mängd skräp – dumpning

## ***Utmaningar***

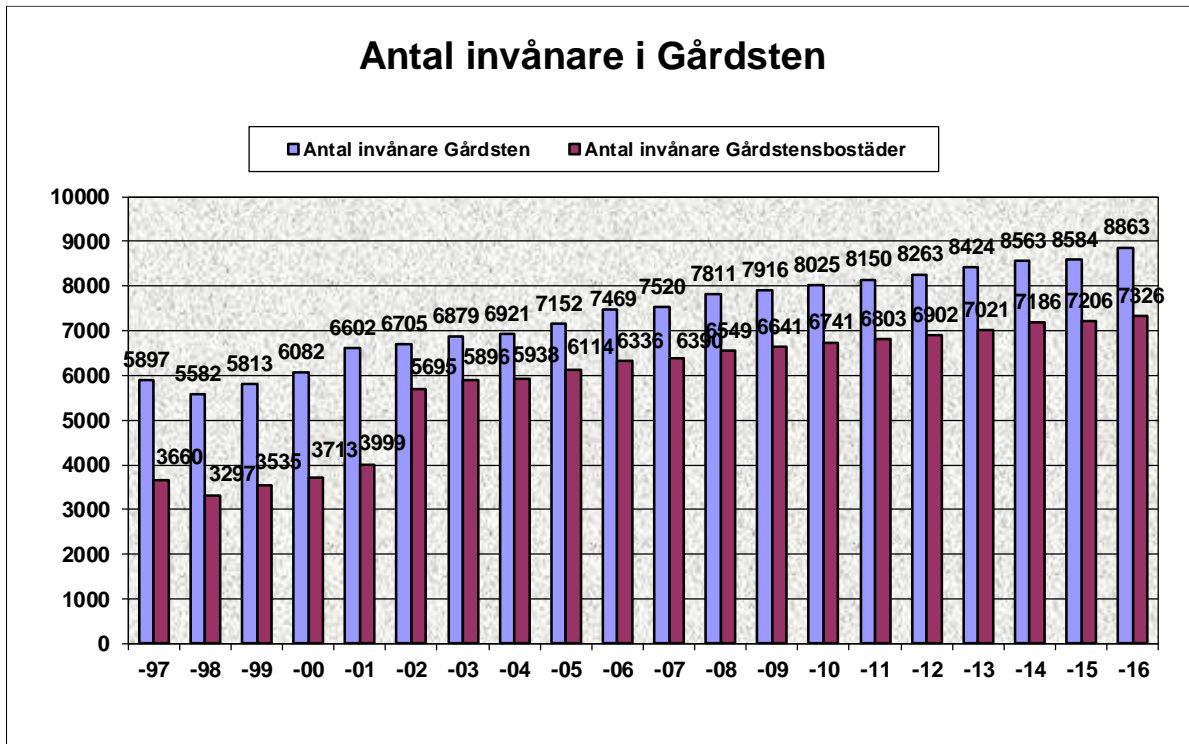
- Arbetslöshet
- Undermålig skola
- Kriminella grupperingar
- Ökad marginalisering av förorten
- Fler inneboende pga flyktinginvandring
- Grannsamverkan
- Radikala/extremistiska politiska organisationer
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Förebygga ohälsa
- Hyresgästföreningen vissa områden
- Nedskräpning, dumpning
- Sopsortering/Avfallssortering
- Föreningssatsningar
- Öka miljömedvetenheten bland hyresgäster
- Stadens satsningar på verksamheter i Gårdsten
- Engagera hyresgäster för närmiljön
- Politiska beslut
- 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
- Kaneltorget
- Temporära bostäder - Askimsviken
- Etablerat föreningsliv
- Gårdsten 2025

## **Möjligheter**

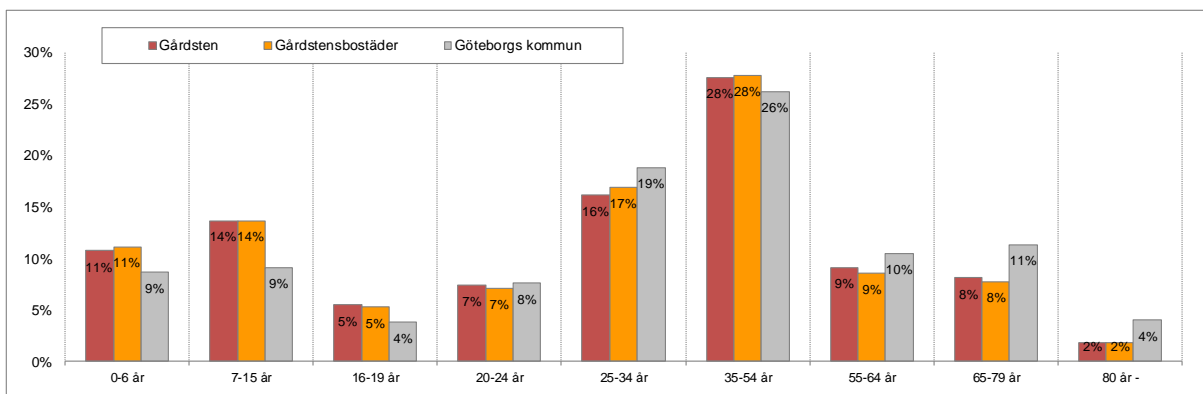
- Intressegrupper/dialoger/inflytande/ gårdsmöten
- Fortsatt utbyggnad av verksamheter (vindkraftområdet) längs Gårdstensvägen
- Etablerad uthyrningsverksamhet i Idéum
- Ungdomssatsning i skolans idrottshall
- Läxhjälp
- Engagemang från samarbetspartners
- Kommande generationsboende
- Stadsdelens satsning 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
- Vårdcentral
- *Renovering gymmet – hälsoprojekt för hyresgäster*

## Omvärldsbevakning – Statistik om Gårdstensborna

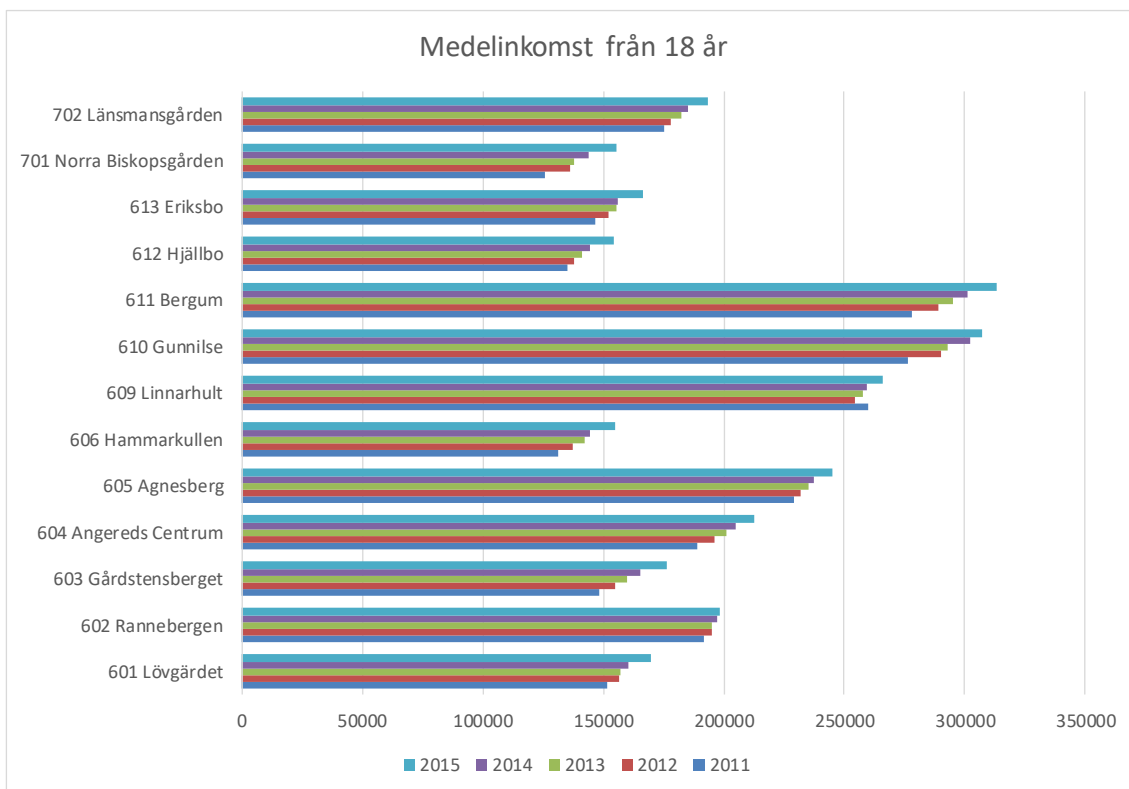
All statistik är från Statistiska Centralbyrån om inget annat anges.



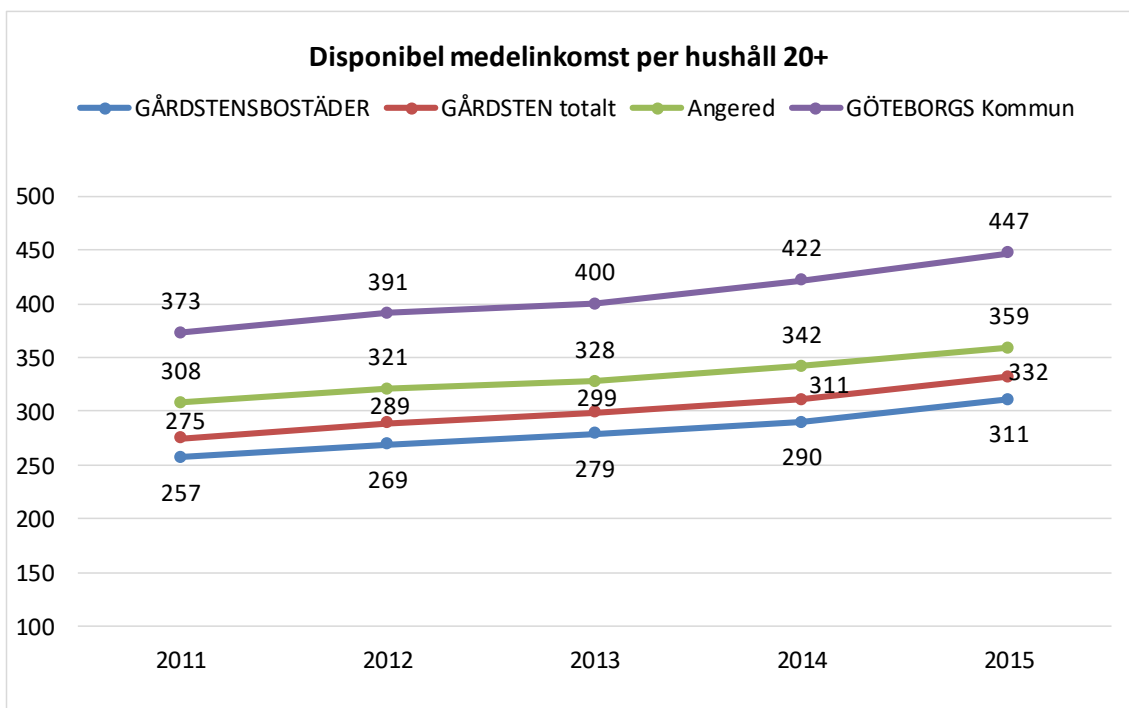
Det bodde 8.863 invånare i Gårdsten per 31/12 2016. 7.326 av dessa, 83 % (84 %), bor hos Gårdstensbostäder. Nyinflyttade under året kommer inte med i statistiken. Personerna måste ha bott i området ett helt kalenderår.

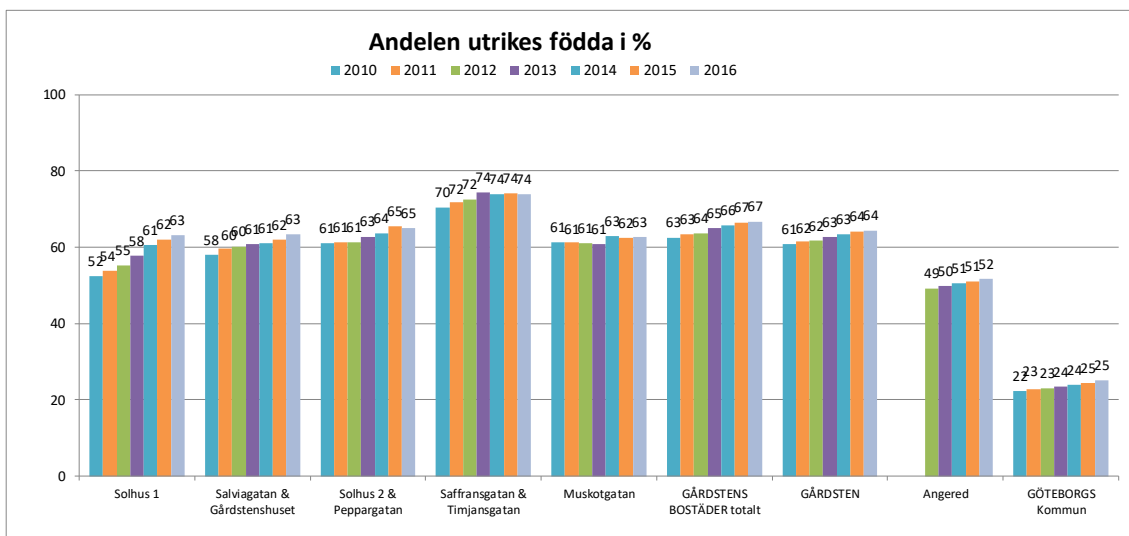


Andel barn 0-19 var 2013 30 % bland Gårdstensbostädernas hyresgäster. Ny indelning 2014 visar att det var 28 % 0-17 åringar boende i Gårdsten och 2015 var det 29 % 0-19 år. 2016-12-31 var 30 % 0-19 år bland hyresgästerna.

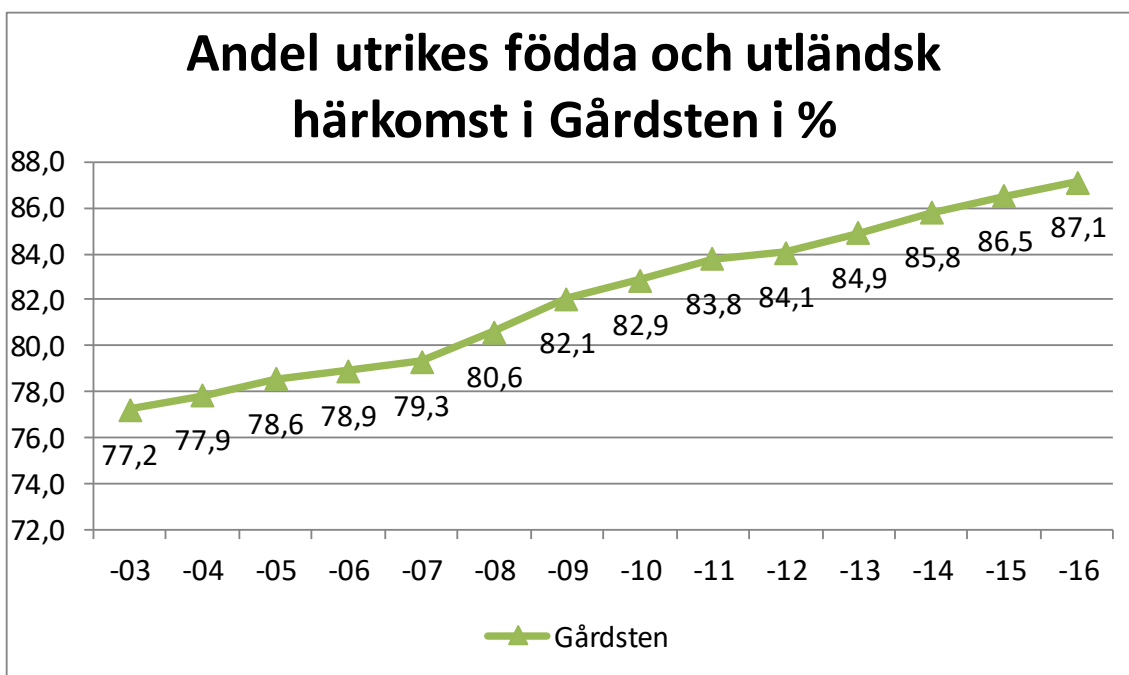


Här visas medelinkomsten på individ från 18 år, 2011-2015.  
 Källa: Samhällsanalys och Statistik, Göteborgs stadsledningskontor.

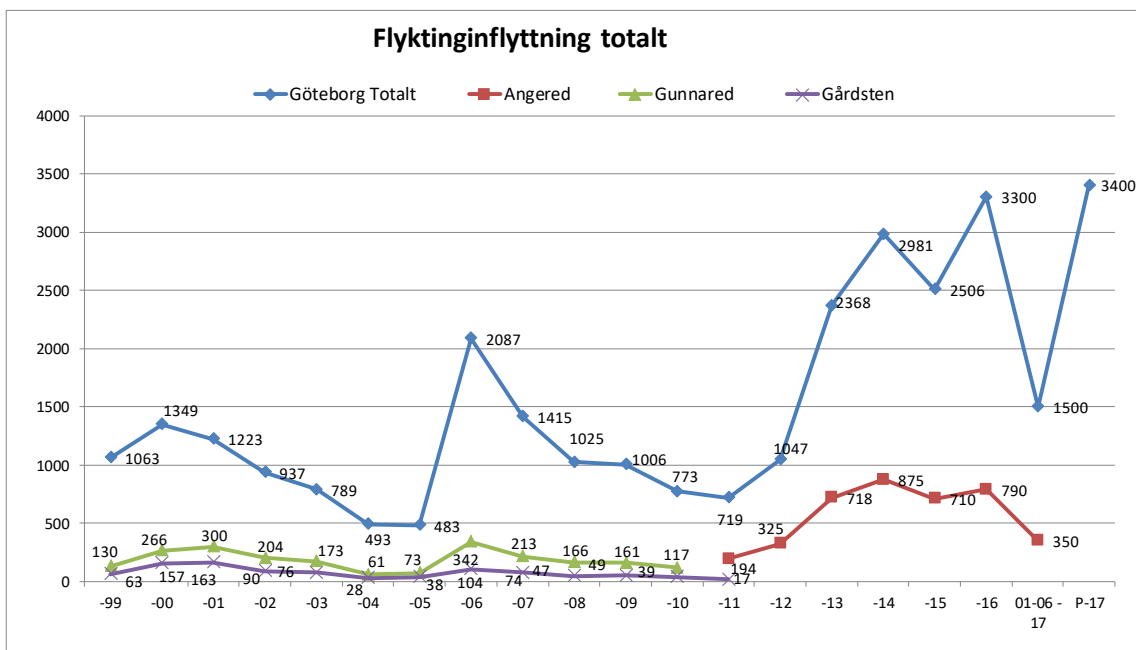




*Fördelningen utrikes födda i Gårdsten, jämfört med Angered och Göteborgs stad totalt.*

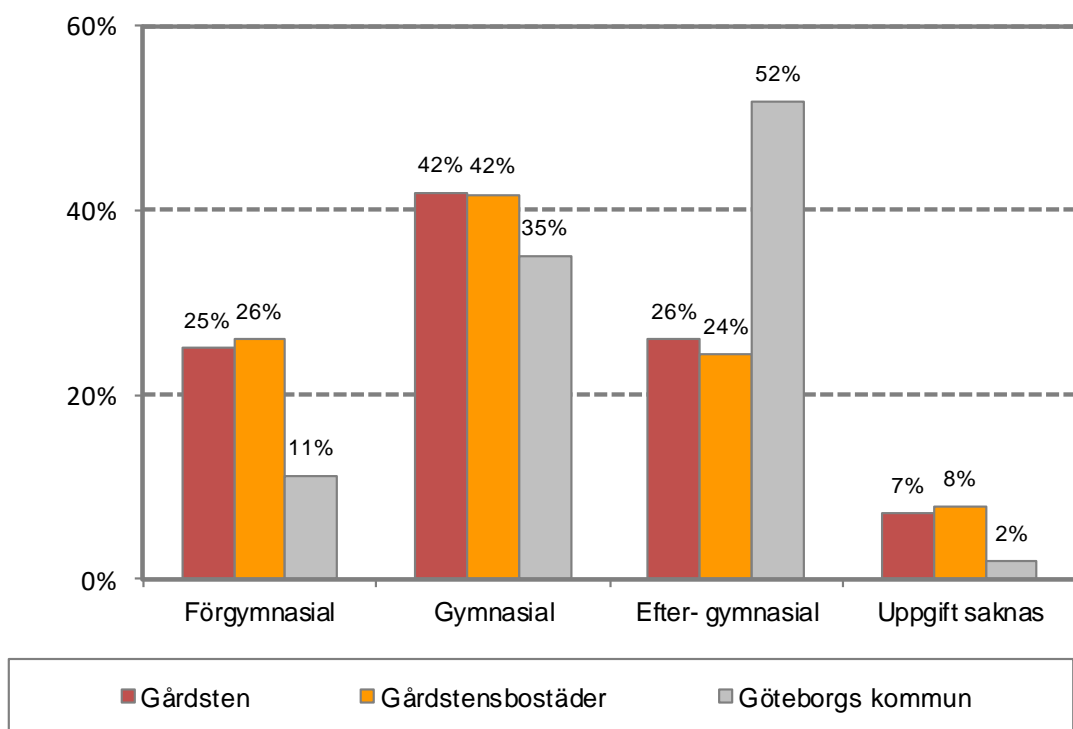




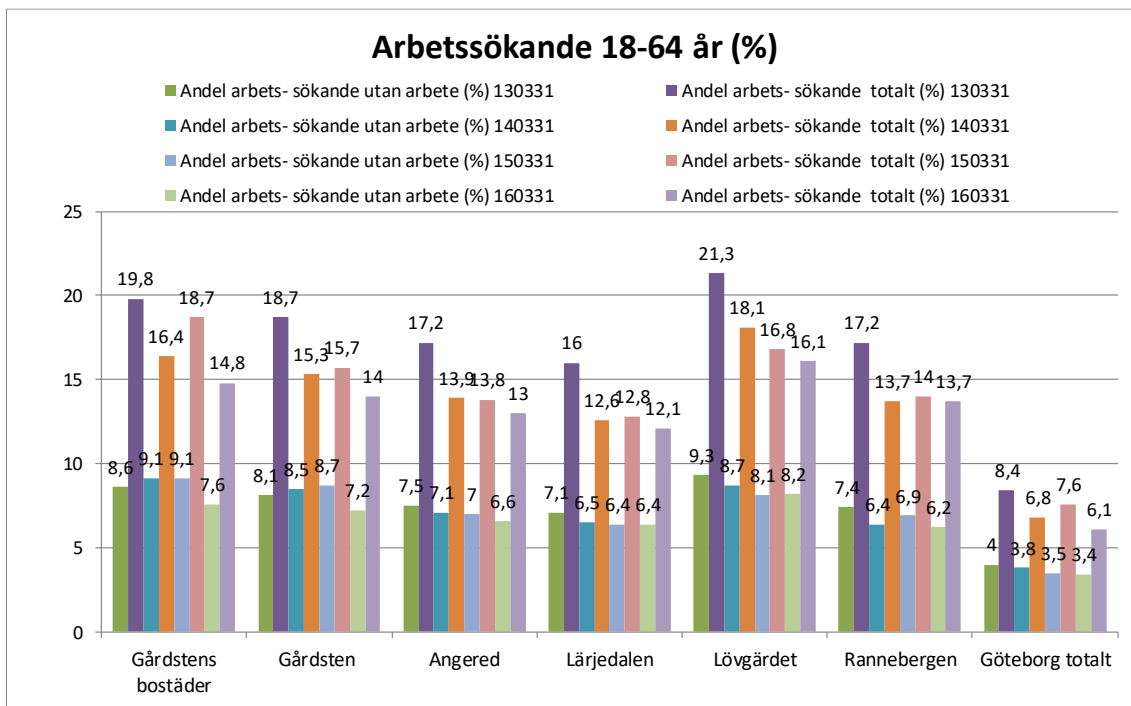


De fem största grupperna kommer från Syrien, Statslösa/Palestina, Somalia, Eritrea och Iran. Källa: Social Resursförvaltning, Göteborgs Stad.

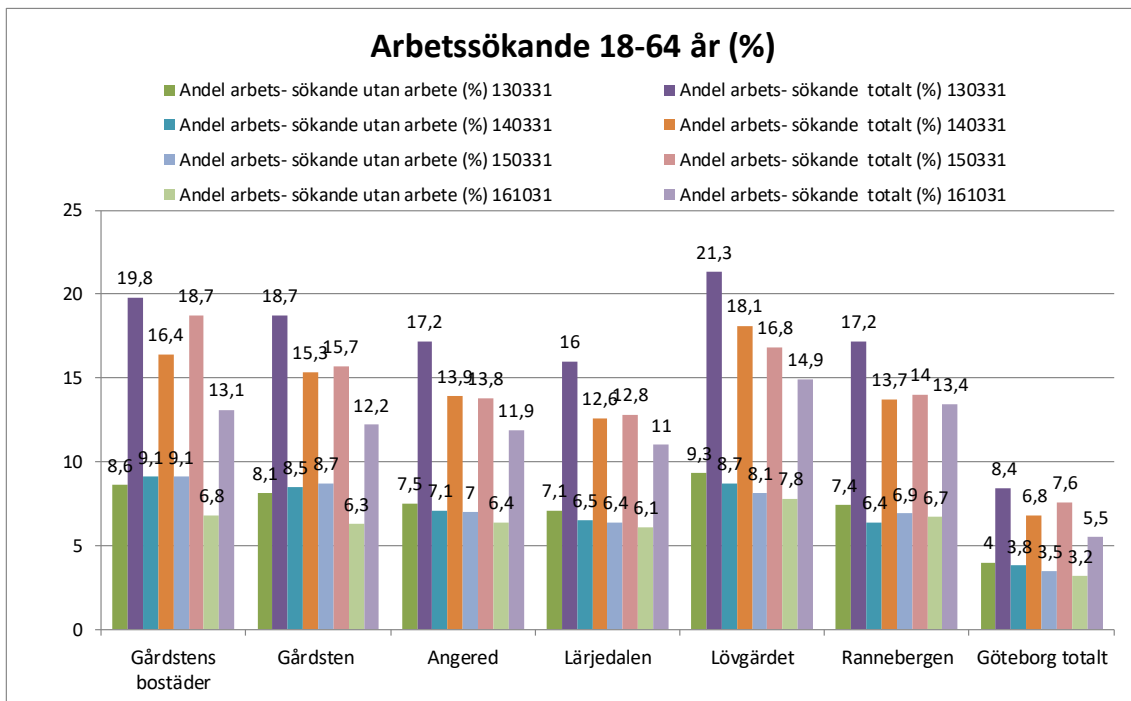
### Utbildningsnivå



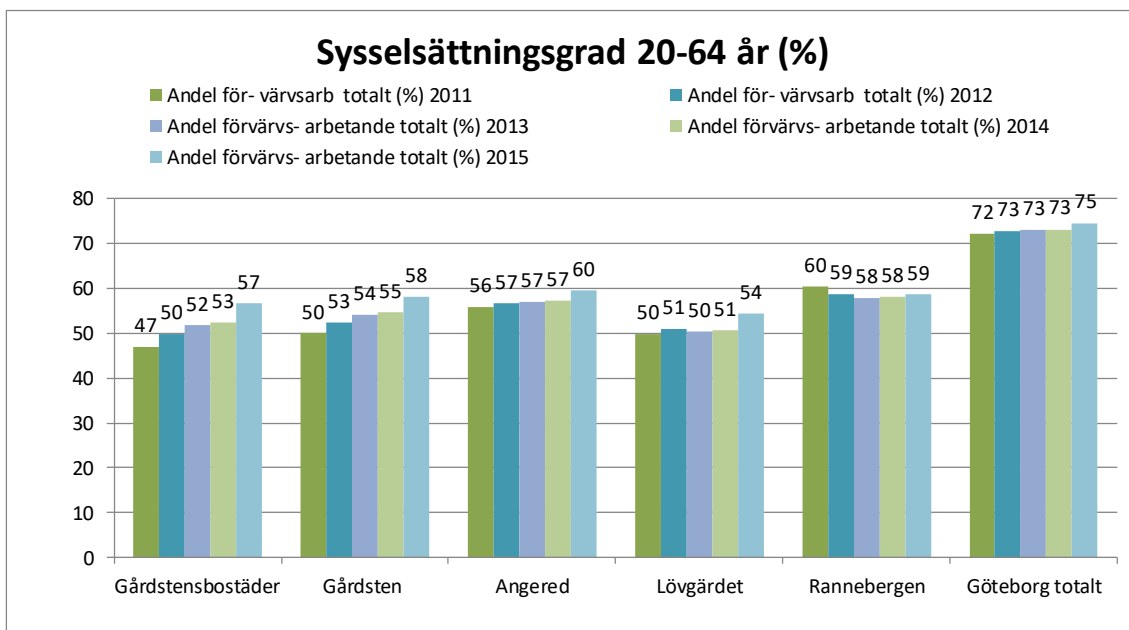
Bilden visar sista dokumenterade utbildningsnivå bland invånarna. Ingen skillnad sedan jmf med tidigare mätning.



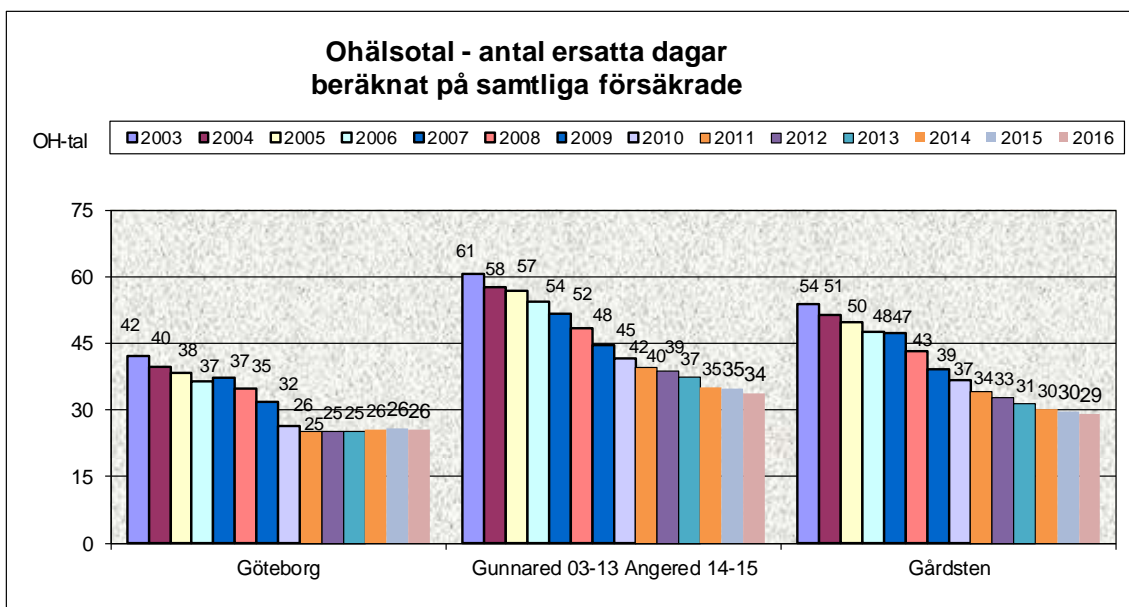
Här visas andelen arbetsökande 2013-2016-03-31. Det är en betydande högre andel arbetsökande i nordost än Göteborg totalt.



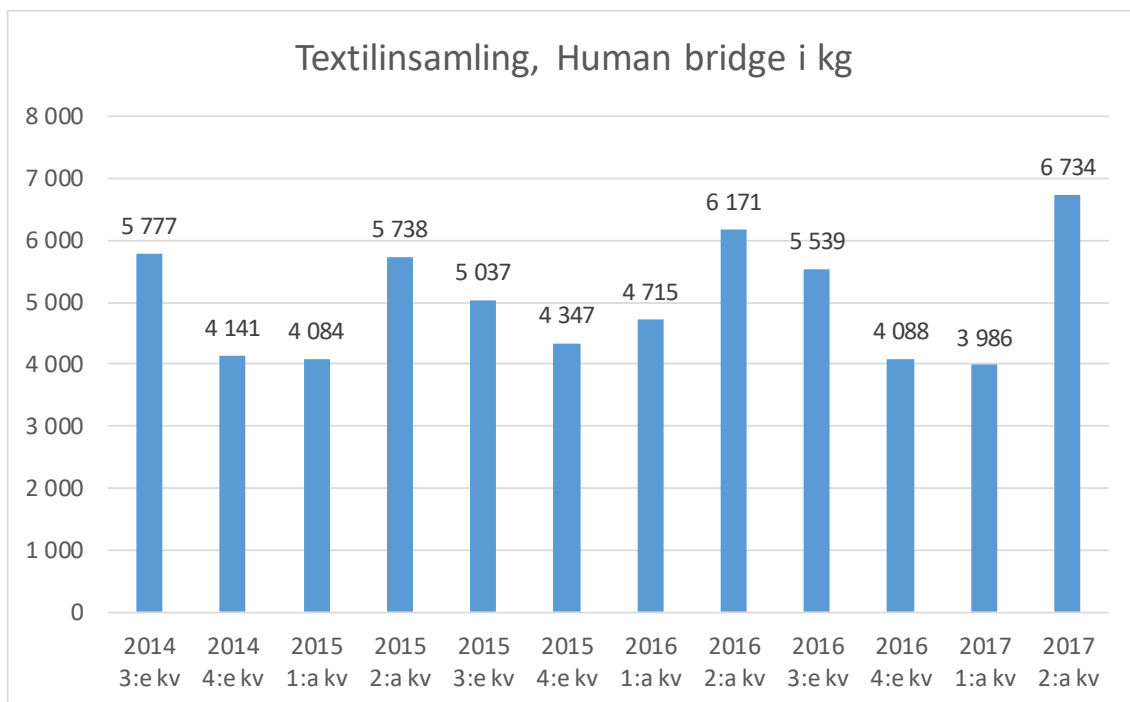
Här visas nytt resultat från 2016-10-31 där andelen arbetsökande sjunkit i alla områden förutom Rannebergen som ligger ungefär på samma nivå som ovan.



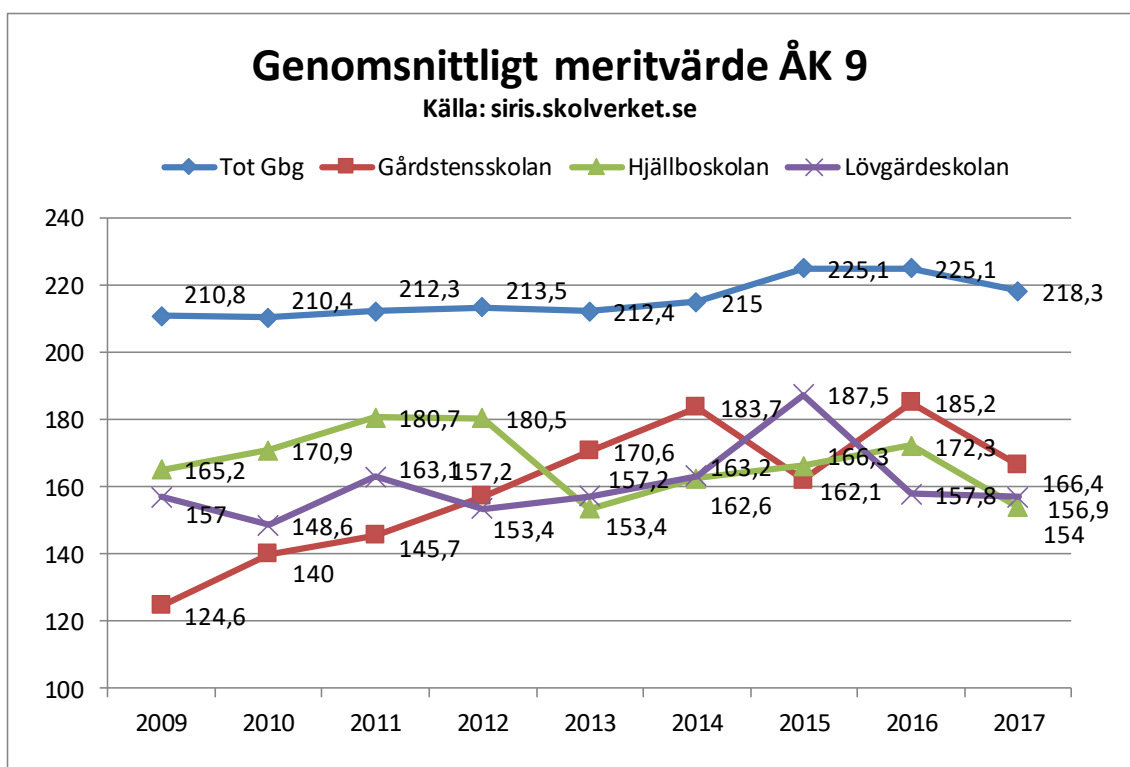
Bilden visar andelen förvärvsarbetande totalt 2011-2015 i procent.



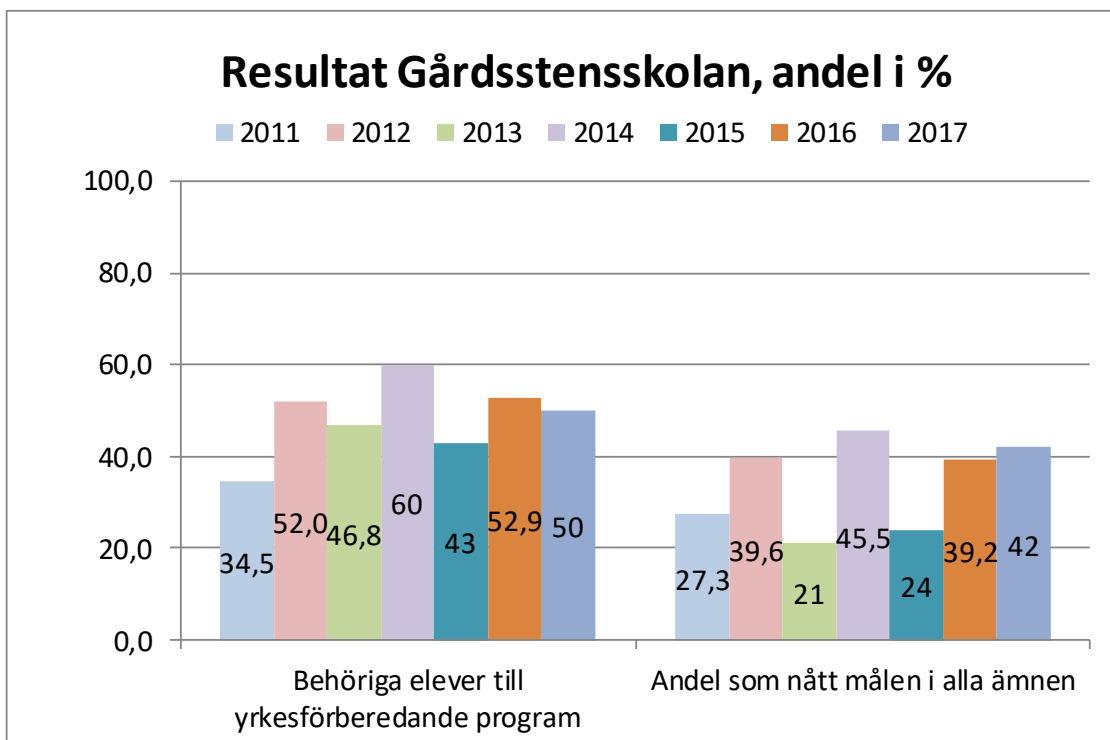
Det så kallade ohälsotalet baseras på totala antalet försäkrade som är sjukpenning-försäkrade samt förtidspensionärer/ sjukbidragstagare. Många av de boende i Gårdsten står utanför hela socialförsäkringssystemet och synliggörs därmed inte i statistiken.



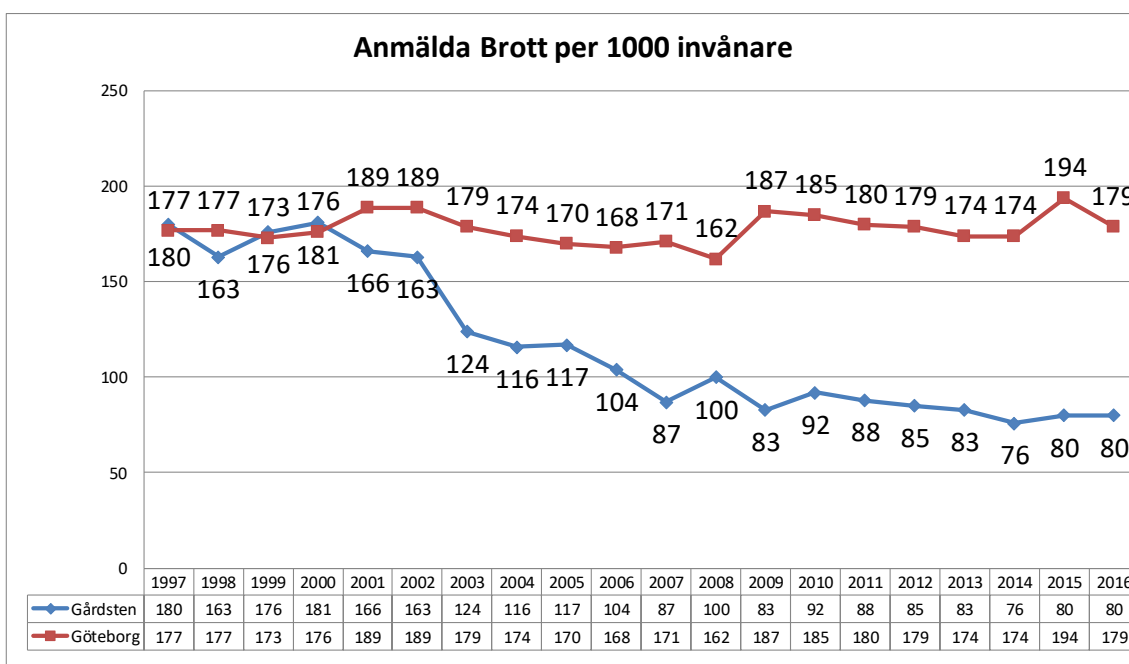
Egen statistik över insamlingen från Human bridge textilinsamling.



En försämring har skett i skolorna i det genomsnittliga meritvärdet. Gärdstensskolan ligger bättre till än övriga skolor. Flickorna har generellt bättre betyg än pojkarna. SiRIS 2017-09-28.



Resultatet för läsåret ligger ungefär på samma som föregående år. Det har dock variet under tid. SiRiS 2017-09-28.



Statistik från Polisen per 2016-12-31.

## AFFÄRSPLAN 2018 - Framtidenkoncernen

---

För första gången är årets affärsplan gemensam för hela Framtidenkoncernen vilket innebär ett tydligare sätt att leda och styra koncernen. Affärsplanen bygger på styrelsens övergripande mål- och inriktningsdokument och består av sex områden som är speciellt viktiga för oss för att vi ska nå våra gemensamma mål.

### Det här är vi

Vi är Sveriges största bostadskoncern och ägs av Göteborgs Stad via Göteborgs Stadshus AB. Koncernen består av fyra allmännyttiga bolag, Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB samt Gårdstensbostäder AB. Tillsammans äger och förvaltar vi cirka 72 500 bostäder. I vår koncern ingår också Egnahemsbolaget i Göteborg AB, Framtiden Byggutveckling AB, Störningsjouren i Göteborg AB samt ByggaHem i Göteborg AB. Egnahemsbolaget och Byggutveckling bygger bostadsrätter/egna hem respektive hyresrätter. Störningsjouren stöttar främst våra förvaltande bolag men även de privata fastighetsägarna med framförallt störningsärenden i boendet. De arbetar även bland annat med olovlig andrahandsuthyrning. ByggaHem äger och förvaltar ett antal bostäder som hyrs via fastighetskontoret till social resursförvaltning. Bostäderna hyrs ut först och främst till människor som har svårt att bo i det ordinarie bostadsbeståndet.

### Det här vill vi

Framtidskoncernen ska vara den ledande aktören på Göteborgs bostadsmarknad genom att aktivt arbeta med fokus på låga hyror i samspel med bra kvalitet, bättre sammanhållande och tryggare bostadsområden med ökad integration samt ligga i framkant när det gäller nya innovativa lösningar inom miljö och social utveckling av våra befintliga och nybyggda områden.

### Så här styrs vi

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

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

- Styrande dokument inom koncernen Förvaltnings AB Framtiden
- Samt koncernens affärsidé, vision med mera.

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

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

Nytt för i år är att vi har en gemensam affärsplan i koncernen som består av sex områden, nyproduktion, underhåll/renovering, utvecklingsområden, nöjda hyresgäster, attraktiv arbetsgivare och god ekonomi/effektiv verksamhet. Till affärsplanen kopplas de bolagsspecifika breven. I de bolagsspecifika breven preciseras krav på respektive dotterbolag. Dotterbolagens styrelser skall därefter arbeta fram ett inriktningsdokument som stödjer moderbolagets styrelses inriktningsdokument samt koncernens affärsplan. Dotterbolagen arbetar fram en verksamhetsplan för 2018 som respektive bolags styrelse fattar beslut om och hemställer till moderbolagets styrelse. Samtliga verksamhetsplaner och budgetar tillsammans med koncernens riskanalys behandlas och beslutas på koncernens styrelsemöte den 26 oktober 2018.

## Vårt uppdrag är långsiktigt hållbart

Vi ska genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Vi ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter vid genomförande av vårt uppdrag.

Vi ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, till olika typer av bostadskonsumenter. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen, därför ska vi bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

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

I samband med upprustning och ombyggnad ska våra hyresgäster involveras i en dialog. Vi ska sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation samt förvaltning. Vi ska ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet. Vår dialog med

Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet. Vi ska ha en god samverkan och effektivt samarbete med stadens planerande nämnder, övriga bolag inom Göteborgs Stadshus AB och externa intressenter.

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

## Uppdrag 2018 från Kommunfullmäktige

I Kommunfullmäktiges budget finns det ett antal uppdrag som ska utföras 2018, se bilaga 2 och 3.

## Koncernens vision och affärsidé

I koncernen har vi en gemensam vision och en övergripande affärsidé

### Vision

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

### Affärsidé

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.

## NYPRODUKTION

Framtidenkoncernen är Göteborgs Stads största bostadsförvaltare och vi har en avgörande roll när det gäller att bygga nya hyresrätter till hyror som alla göteborgare har råd med. Vårt mål är att från och med 2018 årligen färdigställa 1 400 bostäder. Detta kräver både långsiktighet och affärsmässighet.

Vi ska bygga i hela Göteborg men med en tydlig inriktning mot våra sex utvecklingsområden, Selma i Backa, Dag Hammarskjölds boulevard och Frihamnen. Vi ska arbeta med olika upplåtelseformer i vår nyproduktion. Den viktigaste är hyresrätten men i områden där hyresrätten dominerar är det viktigt att tillföra bostadsrätter och egnahem. Vi ska även tillföra andra boendeformer så som kooperativ hyresrätt, bygg-gemenskaper och trygghetsbostäder för äldre.

Vi ska bygga vackert, varierat till rimliga hyror och vara nyskapande vid planeringen av nya områden som både ska vara trygga och jämställda. Husen ska vara miljöanpassade och energisnåla med god tillgänglighet. För att avgöra vår klimatpåverkan och minska den ska vi beräkna vårt klimatavtryck. Där det är lämpligt ska vi använda våra hustak för solenergi. Vi ska sträva efter att bygga parkeringshus som frikopplar parkeringskostnaden från boendet.



För att lyckas med vårt arbete behöver vi ha ett gott samarbete med bland annat fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelarna.

**MÅL:**

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

**STRATEGIER:**

- Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras
- Bygga blandade boendeformer i samma kvarter
- Leta mark med bra förutsättningar att bygga till en lägre produktionskostnad
- Prova verktyg/metoder för att beräkna klimatavtryck över livscykeln för produkter och material
- Aktivt arbeta med fokus på lägre hyror i samspel med god kvalitet

**MÄTETAL:**

- Antal färdigställda bostäder/boendeform per år (mål 1 400 bostäder per år från 2018)
- Antal nyproduktionsprojekt som har en frikopplad parkeringskostnad från boendet
- Produktionskostnad kr/kvm
- Genomsnittlig hyresnivå kr/kvm samt relativhyra kr/relativ enhet

## UNDERHÅLL / RENOVERING

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

I många områden där det finns renoveringsbehov finns det också stor arbetslöshet. Vid upprustningsinsatser ska Göteborgs Stads modell för social hänsyn användas som ett medel att skapa sysselsättning och arbete åt invånarna i eller i närheten av de bostadsområden som ska upprustas.

Vi ska arbeta med att energieffektivisera i vårt befintliga bestånd. Vi ska använda våra hustak till solenergi där det är lämpligt och uppföra laddstolpar vid parkering, samarbete bör ske med Göteborgs Energi.

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

**MÅL:**

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

**STRATEGIER:**

- Vi ska renovera varsamt
- De boendes möjligheter att påverka sina boendekostnader ska stärkas
- Vi ska värna lägenheter med låg hyra
- Energieffektivisering ska vara ett aktivt arbete

**MÄTETAL:**

- Hyreshöjning kr/kvm efter ombyggnation
- Andel lägenheter med en hyra under 1 000 kr/kvm
- Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering
- Total energimängd kwh/kvm
- Antal tillförda lägenheter i trygghetsboenden

## UTVECKLINGSOMRÅDEN

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

Vi har beslutat att göra extra satsningar i Norra Biskopsgården, Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo, Gårdsten och Lövgärdet. Ett nära samarbete ska utvecklas med de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med och utveckla dessa områden. I de här områdena har vi en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och minska segregationen. Genom att arbeta aktivt med att tillföra olika boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd, arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning är vår ambition att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan dessa områden och stadens övriga områden. Detta arbete kräver samverkan både med boende i våra områden och med andra aktörer i staden.

**MÅL:**

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

**STRATEGIER:**

- Införa trygghetsskapande åtgärder
- Tillföra nya bostäder och blandade boendeformer i områdena
- Bidra till att skapa arbetstillfällen för boende i områdena

**MÄTETAL:**

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

## NÖJDA HYRESGÄSTER

Våra bostadsbolag ska arbeta med att skapa trygghet och trivsel i koncernens bostadsområden. I våra mätningar där vi jämför oss med andra bostadsföretag ska vi över tid vara bland de 50 procent bästa bostadsföretagen. I de båda mätområdena "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs" ska vi öka kundnöjdheten. Vi ska fortsätta med vårt arbete att motverka de oriktiga hyreskontrakten, då det är en viktig del i arbetet med att skapa trygghet i våra områden. För att lyckas med att skapa trygghet och trivsel krävs också ett nära samarbete med stadsdelsnämnderna och det lokala föreningslivet samt att vi ska fortsätta att

fokusera på social upphandling. Vi ska också ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt ge de boende möjligheter att utveckla sin egen välfärd. Välfärd för oss är när vi med människor i centrum förvaltar och bygger goda livsmiljöer och när hyresgäster och kunder kan utvecklas och ges förutsättningar för ett gott och stimulerande liv i alla våra bostadsområden.

Digitaliseringen av vårt samhälle går snabbt framåt. Det är viktigt att vi som bostadsföretag tillhandahåller den digitala infrastrukturen som behövs och verkar som en möjliggörare för våra hyresgäster.

#### **MÅL:**

Våra hyresgästers och kunders trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostaden ska utvecklas

#### **STRATEGIER:**

- Fokusera på kundbetygen "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs"
- Arbeta med att motverka oriktiga hyreskontrakt
- Prioritera områden med låga kund- och inflytandebetyg
- Utveckla en strategi för digitalisering

#### **MÄTETAL:**

- Serviceindex
- Inflytandeindex
- Kundbetyg på "Ta kunden på allvar"
- Kundbetyg på "Hjälp när det behövs"

## **ATTRAKTIV ARBETSGIVARE**

Våra medarbetare är våra viktigaste ambassadörer och hur medarbetarna trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är helt avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens till koncernen. Ett koncerngemensamt värdegrundsarbete med utgångspunkt i stadens gemensamma förhållningssätt ska skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang. Chefer och medarbetarnas förmåga att nå måluppfyllelse, skapa förutsättningar för samarbeten både koncerninternt, i staden och med externa parter samt utveckla verksamheten med kreativitet och sinne för kontinuerlig förbättring kommer vara avgörande för koncernens möjligheter att hantera de utmaningar vi har.

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

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

#### **MÅL:**

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare

#### **STRATEGIER:**

- Skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang genom ett gemensamt värdegrundsarbete.
- Utveckling av medarbetarskap och ledarskap med utgångspunkt i de gemensamma förhållningssätten där samarbete och nytänkande särskilt ska betonas.
- Kompetensförsörjning genom medarbetarutveckling, rekryteringsutveckling och profilering av koncernen som arbetsgivare.

#### **MÄTETAL:**

- HME - index för hållbart medarbetarengagemang
- Personalomsättning
- Sjukfrånvaro och frisknärvaro

## **GOD EKONOMI & EFFEKTIV VERKSAMHET**

Koncernens mål är att färdigställa 1 400 bostäder per år från 2018. Detta är en stor finansiell utmaning som både ställer krav på långsiktighet och affärsmässighet. För att koncernen ska klara detta krävs stora förändringar. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och bibehålla god soliditet. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, banta renoveringsplaner och förenkla den egna organisationen. Styrning och ledning måste utvecklas och en gemensam organisation ska skapas för HR, IT och upphandling. Under flera år har underhåll, reparationer och investeringar legat på relativt konstant nivå. För att ha en strategiskt god finansiell position om fem år är det av stor vikt att koncernen redan nu positionerar sig och under en period ställer om.

#### **MÅL:**

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

#### **STRATEGIER:**

- Uppföljning av risk och lönsamhet genom implementering av ny månadsrapport
- Implementera långsiktig finansiell scenarioanalys
- Bidra till effektivitet i organisationen genom att mäta och följa upp i affärsplanen definierade nyckeltal
- Säkerställa soliditeten genom att aktivt verka för att frigöra kapital inom de olika parametrarna; intäkter, effektivisering, minskat underhåll/reparationer/investering i befintligt bestånd, avyttring samt extern upplåning

#### **MÄTETAL:**

- Koncernens, exklusive Egna Hemsbolaget, kassaflöde\* före nyproduktion skall uppgå till 820 MSEK (Prognos 2 2017 efter normalisering av värmekostnad pekar på 530 MSEK vilket innebär ett besparingskrav på 290 MSEK)
- Underhåll, reparationer och investering i befintligt bestånd skall uppgå till maximalt 1 800 MSEK (Prognos 2 2017 pekar på 2 000 MSEK vilket innebär ett besparingskrav på 200 MSEK)
- Krav på totalavkastning över 5-10 år ska uppgå till 4,9 %
- Fastighetsinvesteringarna ska i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5%
- Justerad soliditet skall överstiga 50%

\*) Definition Kassaflöde före nyproduktion: Fastighetsresultat minskat med finansnetto samt underhåll och investeringar i befintligt bestånd.

Bilaga 1	SWOT-analys
Bilaga 2	Uppdrag från Stadens budget att genomföra 2018
Bilaga 3	Uppdrag från Stadens budget 2018 som berör oss men där någon annan nämnd/styrelse har uppdraget
Bilaga 4	Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2018
Bilaga 5	Övergripande mål- och inriktningsdokument Förvaltnings AB Framtiden med dess dotterbolag 2018
Bilaga 6	Ägardirektiv Förvaltnings AB Framtiden

## Bilaga 1

# SWOT-analys

Utifrån omvärldsbevakning har följande styrkor, möjligheter, svagheter och hot identifierats för koncernen.

<p><b>Styrkor</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stort fokus på hållbarhet och sociala insatser.</li> <li>• Väl underhållna fastigheter.</li> <li>• Motiverade och kompetenta medarbetare.</li> <li>• God ekonomi och finansiell styrka.</li> <li>• Helhetsperspektiv kring boendet.</li> <li>• Mångfald av fastigheter med god geografisk spridning.</li> <li>• Samverkan med stadens aktörer inom bostadsbyggande.</li> </ul>	<p><b>Svagheter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obalans i åldersstruktur bland medarbetare.</li> <li>• Svårt att nå målet färdigställda bostäder 2018</li> <li>• Bygger relativt dyrt.</li> <li>• Höga nyproduktionshyror.</li> <li>• För lite variation i boendeformer.</li> <li>• Koncernens övergripande styrmodell är inte färdigutvecklad</li> <li>• För att nå målen om antal färdigställda bostäder och bygga bostäder till en rimlig hyra är vi beroende av stadens aktörer inom bostadsbyggande.</li> </ul>
<p><b>Möjligheter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stark ägare.</li> <li>• Stor efterfrågan på bostäder.</li> <li>• Ökad nyproduktionstakt genom kortade handläggningstider.</li> <li>• Bygga snabbare med koncepthus.</li> <li>• Fler nya infrastruktursatsningar gör mer mark tillgänglig</li> </ul>	<p><b>Hot</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Höga produktionskostnader.</li> <li>• Långa ledtider i planprocessen.</li> <li>• Stora parallella infrastrukturprojekt påverkar byggplanering och driver kostnader.</li> <li>• Byggkonjunkturen gör det svårt att få in anbud.</li> <li>• Svårt att rekrytera viktiga kompetenser.</li> <li>• Ökad otrygghet.</li> <li>• Stigande ränta.</li> </ul>

## Bilaga 2

### Uppdrag från Stadens budget att genomföra 2018

Uppdrag	Ansvar
Fler trygghets- och gemenskapsboenden ska inrättas.	Förvaltnings AB Framtiden
Möjligheten och konsekvenserna av att avsätta mark och tak för att bygga solparker där mindre aktörer kan gå in i delägarskap ska utredas. Skulle resultatet vara positivt kan ett sådant arbete inledas.	Fastighetsnämnden i samverkan med Göteborgs Energi och Förvaltnings AB Framtiden
Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv	Samtliga nämnder och styrelser
Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.	Samtliga nämnder och styrelser
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerande verksamheter ska överstiga andel kvinnor inom samma verksamhet.	Samtliga nämnder och styrelser
Inom ramen för fokusområde tre "Skapa förutsättningar för arbete" i jämlikt Göteborg ska alla nämnder och styrelser ta fram och genomföra en plan i samverkan med Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.	Samtliga nämnder och styrelser

## Bilaga 3

### Uppdrag från Stadens budget 2018 som berör oss där någon annan nämnd har huvuduppdraget

	Ansvar
<b>Alla nämnder och styrelser</b> ska utveckla ett samarbete med civilsamhället enligt modellen från Västra Göteborg. En ansvarig ska utses för samarbetet.	SDN Västra Göteborg i samverkan med kommunstyrelsen. Ska genomföras 2018.
<b>Alla förvaltningar och bolag</b> ska kompetensutvecklas avseende tillgänglighetsarbete och enkelt avhjälpna hinder.	Fastighetsnämnden
Assisterande tjänster ska erbjudas i <b>förvaltningar och bolag</b> utifrån det stegvisa jobb och kunskapslyftet samt en genomförd inventering i samverkan med fackliga organisationer.	Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning i <b>samverkan med samtliga nämnder och bolag</b>
Minst 50 procent av alla Göteborgs Stads tjänsteupphandlingar ska göras med modellen för social hänsyn	Nämnden för inköp och upphandling

## Bilaga 4

### Kommunfullmäktiges budget 2018 – prioriterade mål

Göteborgs Stad kommunfullmäktiges prioriterade mål 2016	... med anknytning till Framtidens verksamhet
Göteborg ska vara en jämlik stad. Skillnader i livsvillkor och hälsa ska minska. Jämlikhetsarbetet ska utgå ifrån de fem fokusområdena i programmet Jämlikt Göteborg. Processägare: Social resursnämnd	X
De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter. Arbetet ska fokusera såväl på staden som arbetsplats som på mötet med invånarna. Göteborgs Stad ska sträva efter att alla som vistas i staden ska få sina mänskliga rättigheter tillgodosedda. Processägare: Kommunstyrelsen	X
Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra. Stadens verksamheter ska konsekvent analysera könsdiskrimineringen och ta fram strategier och konkreta åtgärder. Processägare: Kommunstyrelsen	X
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka. Göteborgs Stads arbete ska inriktas på att möjliggöra deltagande och inflytande för grupper som vanligtvis inte är aktiva i beslutsprocesser. Processägare: Nämnden för konsument och medborgarservice	X
Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper. Deltagandet i idrotts- och föreningslivet ska öka bland grupper som vanligtvis inte är aktiva. Processägare: Idrotts- och föreningsnämnden	X
Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras. Göteborgs Stad ska särskilt arbeta för ökad tillgänglighet och större möjlighet till arbete eller annan meningsfull sysselsättning. Processägare: Fastighetsnämnden och SDN Västra Göteborg	X
Individ- och familjeomsorgen ska skapa mer jämlika livschanser för Göteborgs invånare. Med långsiktigt och evidensbaserat arbete ska staden ge invånarna jämlika förutsättningar genom att motverka socialt och ekonomiskt bestämda skillnader. Processägare: Social resursnämnd och SDN Askim-Frölunda-Högsbo	
Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential. Alla elever ska ges förutsättningar att nå bättre kunskapsresultat och de skolor som har lägst kunskapsresultat ska öka mest. Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som skolnivå. Alla elever ska ges möjlighet att finna och utveckla sin unika egenart. Processägare: Utbildningsnämnden och SDN Norra Hisingen	
Äldres livsvillkor ska förbättras. Livsvillkoren förbättras genom att äldres självbestämmande stärks och att hälsoskillnader utjämnas. Processägare: SDN Örgryte-Härlanda och SDN Askim- Frölunda-Högsbo	X
Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp. 2020 ska utsläppen av koldioxid ekvivalenter i Göteborg från icke-handlande sektorn ha minskat med minst 40 procent jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen av växthusgaser vara maximalt 3,5 koldioxidekvivalenter per invånare. Processägare: Miljö- och klimatinämnden	X

<p><b>Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.</b>  Det ökande bostadsbyggandet ska bättre styras mot de behov som finns. Fler små hyresrätter ska byggas och hyresnivåerna anpassas även för personer med låga inkomster. Det långsiktiga målet är att ha en bostadsmarknad i balans där det finns rörlighet och möjlighet att flytta. Processägare: Fastighetsnämnden</p>	x
<p><b>Det hållbara resandet ska öka.</b>  Biltrafiken ska minska och tillgängligheten för gående och cyklister ska öka liksom resandet med kollektivtrafiken. Stadsrummet ska användas effektivt utifrån rättvis- och hälsoskäl. Trafikens negativa påverkan på hälsa, klimat och miljö ska minska. Processägare: Trafiknämnden</p>	
<p><b>Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.</b>  Särskilda insatser ska riktas mot unga, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning som är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa. Processägare: Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning</p>	x
<p><b>Göteborgs ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt.</b>  Göteborgs Stad ska stärka innovationsklimatet tillsammans med näringsliv, akademi och andra aktörer i syfte att utveckla hållbara och samhällsförbättrande innovationer. Göteborg ska ha ett starkt företagsklimat med ökande sysselsättning och låg arbetslöshet. Processägare: Business Region Göteborg AB</p>	x
<p><b>Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka.</b>  Göteborg ska vara en hållbar turist-, mötes- och evenemangsstad med flera öppna arrangemang. Sysselsättningen och samverkan inom besöksnäringen ska öka. Processägare: Göteborg &amp; Co</p>	
<p><b>Tillgängligheten till kultur ska öka.</b>  Fler ska bli delaktiga i stadens kulturliv och särskilt fokus ska ligga på barn, unga och äldre. Antalet kulturutövare ska öka. Processägare: Kulturnämnden och SDN Östra Göteborg</p>	x
<p><b>Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.</b>  Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt löneskillnader inom samma intervall i arbetsvärderingssystemet BAS. Processägare: Kommunstyrelsen</p>	x
<p><b>Göteborg Stad ska öka andelen hållbara upphandlingar.</b>  Arbete ska inriktas på att skapa förutsättningar för jobb, minska skillnader i livsvillkor och som bidrar till en bättre miljö. Processägare: Nämnden för inköp och upphandling</p>	x

/2017-06-20

## Bilaga 5

# Övergripande mål och inriktningsdokument för Förvaltnings AB Framtiden med dess dotterbolag 2018

### Skapa 1400 nya bostäder per år

AB Framtiden som stadens största bostadsförvaltare har en avgörande roll när det gäller att bygga nya hyresrätter till hyror som alla göteborgare har råd med. Vårt mål enligt Kommunfullmäktige är att från 2018 årligen färdigställa 1400 bostäder. Detta är en stor utmaning för koncernen som innebär krav på både långsiktighet och affärsmässighet. För att koncernen skall klara detta krävs stora förändringar.

Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, banta renoveringsplaner och förenkla den egna organisationen. Styrning och ledning måste utvecklas och gemensam organisation skall skapas för HR, IT och upphandling. Inriktning på dotterbolagens verksamhet måste mer inriktas på huvuduppdraget enligt koncernens ägardirektiv och att effektivisera och förändra sina organisationer i takt med att uppdrag försvinner eller förändras. Framtiden



Byggutveckling AB som har den samlande kompetensen för nyproduktion inom hela Framtidskoncernen är en central resurs.

### **Minska segregationen**

Göteborg har under lång tid haft en stor befolkningstillväxt och samtidigt en stor bostadsbrist. Under det senaste året har antalet nyanlända ökat kraftigt i vår stad och bristen på bostäder har lett till en ytterligare ökad trångboddhet. Allt fler väljer att söka bostad hos vänner och släktingar. Detta ökar segregationen ytterligare mellan stadsdelarna i Göteborg. Många unga söker också sin första bostad vilket blir allt svårare när bristen på hyreslägenheter är stor. Det gäller framförallt för personer med låga inkomster som har det extra svårt att få en bostad till rimlig hyra.

I huvudsak är det väldigt bra bostadsområden inom Framtidskoncernen, de flesta hyresgästerna trivs bra, men i ett antal områden har segregationen bitit sig fast. Vi har därför beslutat att ta oss an den utmaningen i första hand i följande 6 områden: Biskopsgården, Bergsjön, Hjällbo, Hammarkullen, Lövgärdet och Gårdsten. Vi kommer att utveckla nära samarbeten med de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med att utveckla dessa områden. Utan tvekan har man kommit längst i arbetet i Gårdsten därför kan den stadsdelen dela med sig av sina erfarenheter och vara en god förebild för utvecklingen i andra stadsdelar.

I våra bostadsbolag blir det nu en huvuduppgift att skapa trygghet och trivsel i områden. För att lyckas krävs det ett nära samarbete med stadsdelsnämnderna och det lokala föreningslivet samt att fortsätta fokusera på social upphandling. Arbetet med att motverka de oriktiga hyreskontrakten ska fortsätta.

### **Bygg varierat**

Vi vill bygga i hela Göteborg men också med en tydlig inriktning mot våra utvecklingsområden samt i Selma i Backa, Dag Hammarskjölds boulevard och Frihamnen. Vidare kommer vi att arbeta med olika upplåtelseformer i nyproduktion. Hyresrätten kommer att vara den viktigaste upplåtelseformen. I områden där hyresrätten är dominerande kommer vi bygga bostadsrätt och småhus via Egnahemsbolaget, men även andra alternativa boendeformer som kooperativ hyresrätt, bygg-gemenskaper och trygghetsbostäder för äldre. Förvaltnings AB Framtiden kommer arbeta med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som i nybyggnation enligt KF:s uppdrag.

Komboflex eller andra koncepthus ska starkt prioriteras vid nyproduktion för att hålla nere kostnader och hyror. Vi vill bygga bostäder för alla göteborgare och med gångavstånd till kollektivtrafik, kommersiell service, skolor och omsorg. Vi kommer att bygga vackert, varierat och vara nyskapande vid planeringen av nya områden, som skall vara både trygga och jämställda. Våra områden ska också präglas av grönområden och kulturella aktiviteter. Koncernen skall sträva efter att inte bygga parkeringsgarage utan istället bygga parkeringshus som frikopplar parkeringskostnaden från boendet.

### **Bygg klimatanpassat**

Husen ska vara miljöanpassade och energisnåla med god tillgänglighet. För att avgöra vår klimatpåverkan och minska den krävs att vi beräknar våra klimatavtryck. Byggnader med lågt energibehov ska eftersträvas.

Vi vill använda våra hustak till solenergi där det är lämpligt och uppföra laddstolpar vid parkering, samarbete för detta bör ske med Göteborg Energi. Möjligheten och konsekvenserna

av att avsätta mark och tak, enligt med KF:s uppdrag, för att bygga solparker där mindre aktörer kan gå in i delägarskap ska utredas. Skulle resultatet vara positivt kan ett sådant arbete inledas.

### **Renovera varsamt**

Vid renovering och ombyggnad är det viktigt att gå varsamt fram och bygga om ekonomiskt effektivt så att våra hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad. I många områden där det finns renoveringsbehov finns det också stor arbetslöshet. Vid upprustningsinsatser ska Göteborgs Stads modell för social hänsyn användas som ett medel att skapa sysselsättning och arbete åt invånarna i de bostadsområden som ska upprustas. Det skall tas fram en gemensam policy för renovering och upprustning som pekar på de bästa exemplen. De boendes påverkan på sina boendekostnader ska stärkas. Det är viktigt att slå vakt om de lägenheter som har låga hyror. Byggekongjunkturen gör nu att takten i ombyggnaden behöver gå ner eftersom vi i första hand måste prioritera nyproduktion. Det innebär en hårdare prioritering av de projekt som kan bli aktuella under de kommande åren.

### **Bygg innovativt**

Framtiden ska utveckla nya metoder och tänka innovativt ihop med dotterbolagen för att stärka koncernkänslan för att uppnå flera mål tillsammans. Fler koncerngemensamma utvecklingsprojekt bör startas.

Framtidskoncernen ska vara den ledande aktören på Göteborgs bostadsmarknad genom att aktivt arbeta med fokus på låga hyror i samspel med bra kvalitet, bättre sammanhållande och tryggare bostadsområden med ökad integration samt ligga i framkant när det gäller nya innovativa lösningar inom miljö och social utveckling av våra befintliga och nybyggda områden.

Framtidskoncernen skall arbeta med KF:s övriga uppdrag:

- Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.
- Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.
- Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet.

Detta inriktningsdokument skall ligga till grund för dotterbolagens fortsatta arbete med sina inriktningsdokument.

/2017-06-20

## Bilaga 6

# Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden

(Beslutat av Göteborgs Stads kommunfullmäktige 2015-06-11)

Förvaltnings AB Framtiden ska, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt.

Bolaget ska svara för att nya bostäder, i första hand hyresrätter, produceras med utgångspunkt i de mål som årligen läggs fast i budget för Göteborg Stad. Bostäder och bostadsområden ska utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg.

Bolaget, som moderbolag i bostadsklustret, ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen, vars huvudsakliga uppdrag är att förvalta bostadsbeståndet med utgångspunkt i detta ägardirektiv. Ett särskilt byggherrebolag skall finnas i koncernen som agerar på moderbolagets uppdrag och som endast har bolag i Göteborgs Stadshus AB koncernen som kunder.

Bolaget ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag. Barnperspektivet, fysisk tillgänglighet och närheten till grönområdet är andra viktiga utgångspunkter i planeringen av nya områden. Fler bostäder för personer med funktionsnedsättning ska tas fram i nära samverkan med stadens planerande nämnder.

Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

Fastighetsförvaltningen ska hålla god kvalitet och tillgodose de boendes och övriga brukares behov av trygghet, trivsel och service. Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Bolaget ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns.

De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara genom att de ges inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning. Bolaget skall aktivt arbeta för att öka tillgången till kooperativa hyresrätter och andra typer av alternativboenden. De boende ska därigenom ges möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden. Många bostäder är i behov av upprustning och energieffektivisering. I samband med upprustning och ombyggnad ska hyresgästerna involveras i en dialog. Ambitionen är att hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökningar.

Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att bygga energisnåla hus och åt energieffektivisering i befintliga hus. Bolaget ska ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.

Bolaget ska aktivt arbeta för att utveckla hyresrätten som boendeform och medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och erfarenhetsutbyte kring nya metoder och modeller för byggande, förvaltning och stadsutveckling. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet. Bolaget skall ha en god samverkan och effektivt samarbete med stadens planerande nämnder, övriga bolag inom Göteborgs Stadshus AB koncernen och externa intressenter.

Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. För att uppnå kostnadseffektivitet och åstadkomma för koncernen optimala lösningar ska funktioner i koncernen samordnas.

Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag för stadens allmännyttiga bostadsbolag. I tillämpliga delar ska detta ägardirektiv implementeras hos dotterbolagen genom att moderbolaget utarbetar ägardirektiv för respektive bolag som ska antas på bolagsstämma.

Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer och de regelverk som i övrigt styr bolagets verksamhet. Före beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, ska bolaget inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande.

Bolaget ska samverka i och stödja det strategiska utvecklingsarbete som staden bedriver. Planer, policys, program etc som kommunfullmäktige fastställer ska tillämpas av bolaget. Bolagets verksamhet styrs även, förutom av detta ägardirektiv, också av Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, bolagsordning, kommunfullmäktiges budget samt anvisningar från kommunstyrelsen såsom till exempel struktur och tidplan för uppföljningsprocessen.

Detta ägardirektiv ska – för att äga giltighet – antas på bolagsstämma i bolaget. Kommunfullmäktige kan utfärda kompletterande ägardirektiv i anslutning till budgetbeslut eller i särskild ordning. Även sådant ägardirektiv ska antas på bolagsstämma i bolaget.

**Källhänvisning:**

Statistik från SCB

Gårdstensbostäders hyressystem

Göteborgs Stadsledningskontor – Flyktinginflyttning

Göteborgs Stadsledningskontor – Samhällsanalys och statistik

Polismyndigheten Västra Götaland

Siri skolverket.se

Göteborgs-Posten