

HELA

GAMLESTADEN

FÖRENINGEN
FASTIGHETSÄGARE
I GAMLESTADEN
FÖR TRYGGHET OCH TRIVSEL



Foto Martin Andersson

**BID GAMLESTADEN
FASTIGHETSÄGARE I GAMLESTADEN**

Verksamhetsberättelse
2017



Många viktiga gäster har besökt Gamlestaden under 2017. Här justitieminister Morgan Johansson och fd statsminister Fredrik Reinfeldt.

Rapporten Gamlestaden 2016. Från förfall till pånyttfödelse. Dags för BIDs i Sverige? kan man ladda ner på helagamlestaden.se.



Urban Research Forum den 1 februari var en av många konferenser och seminarier då verksamhetschef Helena Holmberg berättade om Gamlestaden och om BIDs under 2017.

EXTRA VIKTIGT 2017

Alla tittar på Gamlestaden

2017 var året då mycket ljus föll på Gamlestaden och på den utvecklingsprocess som har bedrivits här sedan millennieskiftet. Detta som en konsekvens av den rapport, *Gamlestaden 2016. Från förfall till pånyttfödelse. Dags för BIDs i Sverige?* som publicerades i november 2016.

- Tre regeringsministrar har bitt om att få träffa oss under hösten, justitieminister Morgan Johansson i september samt stadsutvecklingsminister Karolina Skog och samordningsminister Ibrahim Baylan i december.
- Den 12 december 2017 anordnade justitiedepartementet en hearing om Gamlestaden och BIDs för tjänstemän från ett flertal departement med verksamhetschefen Helena Holmberg och stadsdelsdirektör Gitte Caous.
- I november var Fredrik Reinfeldt och den Trygghetskommission han leder på besök i Gamlestaden för att studera utvecklingen här och möjligheterna som ligger i ett BID-inspirerat arbetssätt.
- Vi har också träffat stora delar av Göteborgs kommunstyrelse, både från den politiska ledningen och oppositionen, vid olika tillfällen.
- Verksamhetschef Helena Holmberg har talat och medverkat vid ett flertal konferenser och seminarier. Den 1 februari 2017 arrangerade Mistra Urban Futures ett internationellt Urban Research seminarium på Handelshögskolan om BIDs med fokus på Gamlestaden. Därutöver har Helena framträtt exempelvis på Stadsutvecklingsforum 8 mars, på BRÅs nationella konferens Råd för framtiden den 22 mars i Malmö, på Hyresgästföreningens bostadskongress den 26 oktober, på konferensen OffSäk i Haninge den 14 november mm. Helena har också blivit bjuden på talansmiddag hos landshövdingen den 8 oktober.
- Ett antal studiebesök från olika delar av landet har också besökt Gamlestaden.

Massmediauppmärksamhet

Utvecklingen i Gamlestaden har också lett till en hel del medial uppmärksamhet. Exempel är p1-programmet I lagens namn från 16 juli 2017, där den goda utvecklingen i Gamlestaden jämfördes med den i Tynnered i Göteborg. *Göteborgs-Posten* publicerade den 2 april 2017 en fyrsidig artikel med rubriken "Gamlestaden har fått nytt hopp". Tidningen *Dagens*

samhälle skrev i nummer 4/2017 en artikel med rubriken "Samarbete lyfte Gamlestaden". Brottsförebyggande Rådets, BRÅs elektroniska nyhetsbrev 20170123 skriver att "BID får Gamlestaden att blomstra igen". Fastighetsägarna Stockholm presenterade i januari 2017 en rapport om BID-inspirerat utvecklingsarbete med Gamlestaden som första exempel. Den heter *BIDs på svenska. Lokal fastighetsägarsamverkan*.

Medlemsanslutning 2013-2017

Fastighetsägare i Gamlestadens styrka och effektivitet bygger helt på medlemsanslutningen. Sedan 2013 har antalet medlemmar ökat kraftigt, liksom de inbetalda medlems- och serviceavgifterna. Antalet medlemmar 2017 uppgår till 50. Under dessa år har anslutningen och verksamhetens fokus breddats till ett större geografiskt område, allteftersom stadsdelen utvecklas.

BID Gamlestaden – samarbetsavtal med Gbgs stad

De kommande decennierna kommer Gamlestaden att förändras. Stadsdelen är ett av Göteborgs hetaste nybyggnadsområden. Utmaningen i detta skede är att få till stånd en utveckling mot en stadsdel som hänger ihop, där äldre och nybyggda delar av Gamlestaden stärker varandra i attraktivitet, trivsel och tillväxtkraft och där de som jobbar med olika delar av utveckling och förvaltning arbetar i samma riktning i ett samarbete som fungerar effektivt. Med syfte att förverkliga den visionen har Fastighetsägare i Gamlestaden gått till Göteborgs stad med förslag om ett samarbetsavtal. För att möta detta initiativ har Stadsdelsnämnden Östra Göteborg gett direktör Gitte Caous i uppdrag att driva denna process inom staden. Arbetsnamnet för den nya samarbetsstrukturen är BID Gamlestaden. Styrelsen räknar med att avtalet med SDN Östra Göteborg, SDN Örgryte-Härlanda, Fastighetsnämnden, Byggnadsnämnden, Trafiknämnden, Park- och Naturnämnden, Förvaltnings AB Framtiden och Göta Lejon ska kunna undertecknas i inledningen av 2018.

Samarbetsavtalet kommer att innebära att Fastighetsägare i Gamlestaden kvarstår som juridisk person, det vill säga en ideell förening som bedriver näringsverksamhet och som innehar F-skattsedel. Fastighetsägare i Gamlestadens verksamhet finansieras av medlemmarna. Föreningsstrukturen med stadgar, årsstämma, en vald styrelse, förtroendevalda revisorer mm ska fungera fortsatt. Därutöver kommer en styrande struktur som

är gemensam med staden att behöva inrättas. Föreningens verksamhet kommer att ingå som en del i det gemensamma utvecklingsarbetet. Den andra delen är den tjänst som staden kommer att ställa till förfogande för att kunna bredda och intensifiera utvecklingsarbetet. Den gemensamma verksamheten kommer alltså att styras gemensamt och i konsensus och kommer att bedrivas under namnet BID Gamlestaden.

Forskningsansökan

En grupp forskare från Förvaltningshögskolan och Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet, Konstvetenskap, Uppsala Universitet, samt Malmö Universitet, har tagit fram en forskningsansökan om BID-inspirerat utvecklingsarbete i Sverige. Forskningsprojektet har arbetsnamnet *R[e]-VALUED* places och ansökan ställs till Formas. De cases som ska ligga till grund för forskningsprojektet ska vara BID Gamlestaden/Fastighetsägare i Gamlestaden, BID Sofielund i Malmö samt Fastighetsägare i Järva i Stockholm. Forskningsgruppen leds av Ylva Norén Bretzer, Förvaltningshögskolan, GU.

Handlingsplan

Fastighetsägare i Gamlestadens gällande handlingsplan antogs av årsstämman 2013. Handlingsplanen innefattar tre prioriterade områden. Dessa är

1. Stadsdelsförnyelse
2. Ordning och reda
3. Kommunikation.

Den operativa verksamheten har under 2017 fokuserat på dessa tre områden i enlighet med nedan.

1. STADSDELSFÖRNYELSE

Stadsutveckling

2017 var året då stadsutvecklingen i Gamlestaden började flytta ut från ritborden och in i den fysiska verkligheten.

- **Gamlestads torg.** Platzer 17-vånings höghus har vuxit upp ur jorden tillsammans med den rostfärgade pendangen i cortenstål. Platsen kommer att invigas på sensommaren 2018 och hysa Västtrafiks resecentrum, Göteborgs stads nya förvaltningar för skola och förskola samt ett världslitteraturhus med bibliotek, bland annat.
- Markarbeten har påbörjats längs med **Gamlestads Brygga** vid Sæveån, där Peab kommer att bygga 117 bostadsrättslägenheter.
- Markarbeten har också påbörjats i **kvarteret Makrillen**, där Poseidon och Egnahemsbolaget ska bygga 225 lägenheter, både bostadsrätter och hyresrätter.
- Detaljplanen för **kvarteret Gösen**, som inkluderar **Nya Kulan** som består av 42 000 kvm affärscentrum i de gamla fabrikslokalerna samt nybyggda bostäder längs med Sæveån, rör sig vidare. Förslaget har varit utställt, men måste innan antagande är möjligt upp till behandling av Mark- och miljödomstolen i Vänersborg. Det handlar om komplexa miljörelaterade frågeställningar, som buller, trafik och Sæveån som Natura 2000-område. Om domstolen godkänner de planerade miljölösningarna är förhoppningen att detaljplanen ska kunna antas i början av 2019.
- Under 2017 har den planerade biltunneln under Gamlestads torg utretts på nytt utifrån frågan om trafik- och kostnadseffektivitet hos alternativa lösningar. Beslut om fortsatt inriktning fattas under våren 2018. Först därefter kan arbetet med **detaljplan 2 för Gamlestads torg** komma igång på allvar. Det är denna plan som innefattar befintlig viadukt, som ju kommer att rivas så småningom.
- Arbetet pågår med detaljplanen för **Gamlestadens fabriker**, inklusi-

ve 250 nya bostäder och utvecklingen av ett stort antal nya och befintliga verksamheter.

- **Slakthusområdet** arbetar fastighetsägarna Klövern och Higab för att förverkliga visionen om ett område för extraordinära matupplevelser.
- Det gamla lokstallet vid **von Utfallsgatan** söder om Sæveån utvecklas till spännande kontorslokaler av fastighetsägaren L2 Fastigheter.
- I de relativt nybyggda områdena **Öster om Bellevue** och **Hinderbanan** bor och trivs människor sedan flera år. Arbetet pågår med att göra dessa områden delaktiga i utvecklingen i Gamlestaden.
- I Kviberg står två nybyggnadsområden inför nära förverkligande. Vid **Beväringsgatan** ska byggas 225 lägenheter med planerad inflytt 2020 och framåt. På **Kvibergs ängar** byggs drygt 500 bostäder som ska stå klara från år 2019.

Vad tycker de som redan bor i Gamlestaden om allt nytt som byggs?

Bristen på bostäder är kanske vårt allra mest akuta samhällsproblem i Göteborg och Sverige. Ändå är det inte ovanligt att människor reagerar negativt när det ska byggas nytt i det egna närområdet. Men inte i Gamlestaden.

I boendeenkäten från 2015 är hela 8 av 10 Gamlestadsbor positiva till planerna på nybyggnation. 50% av de svarande är angelägna om att få del av mer information om de planer som växer fram och 70% vill allra helst ha tillgång till sådan information via nyhetsblad i brevlådan. En intressant fråga att följa upp är att se om, och i så fall hur, attityderna till stadsutvecklingen kommer att förändras när den syns allt mer i verkligheten.

Verksamhetsområde Levande lokalt näringsliv och gatumiljöer i Gamlestaden

Fastighetsägare i Gamlestadens styrelse ser verksamhetsområdet Levande lokalt näringsliv och gatumiljöer som strategiskt för Gamlestadens utveckling. En förutsättning för levande och vackra stadsmiljöer är att lokalt affärs-, närings- och kulturliv utvecklas, bidrar positivt till omgivningen, klarar sin ekonomi och verkar inom lagen. Detta är ett område som ingen aktör i normalfallet tar ett samlat ansvar för och som präglas av det kollektiva agerandets dilemma. Det vill säga, många aktörer äger olika delar av en problembild, vilket i normalfallet leder till att allt får bli som det blir och ingen tar ett samlat ansvar. Förutsättningen för en positiv utveckling där olika insatser leder mot en önskvärd förändring en gemensam målbild, förtroendefulla relationer och effektiva och långsiktiga samsamarbetsstrukturer.

Verksamheten behöver botten i en övergripande målbild och en strategi för utvecklingen av hela stadsdelen Gamlestaden. Fastighetsägare i Gamlestaden anlidade därför under 2015-16 konsultföretaget reteam group ab, med VD Kathrine Heiberg som projektansvarig, med syfte att arbeta fram en målbild på kort och lång sikt för lokaler, affärs-, närings- och kultur i framtidens Gamlestaden. Hela utredningen finns på helagamlestaden.se, dels en version för hela Gamlestaden, dels fyra delområden. Den är fri för den som vill att ladda ner.

Varumärket Gamlestaden

Fastighetsföretaget Platzer har för egen del under 2017 arbetat fram en logotyp för Gamlestaden, baserat på en analys av Gamlestadens identitet och historia. Platzer har formulerat sin utgångspunkt i arbetet med Gamlestadens varumärke: "Alla varumärken söker sin historia. Vissa konstruerar den. Andra har den. Välkommen till Gamlestaden." Platzer ställer logotypen till övriga aktörers förfogande för att ge förutsättningar för ett gemensamt formspråk som kan leda till ett starkt varumärke för stadsdelen Gamlestaden.

Levande näringsliv och gatumiljöer

Baserat på ovanstående utredningar samt en analys av nuläget i stadsdelen har styrelsen 2017-11-07 antagit en plan för detta verksamhetsområde. Nulägesanalysen säger att

- Det finns stora brister i det lokala kommersiella utbudet.
- Det finns stora brister i den yttre miljön som inramar verksamheterna på bottenplan.
- Flera verksamheter i stadsdelen belastas av otrygghet, hotsituationer och en del våld.
- Det finns näringsidkare som ägnar sig åt illegala verksamheter.
- Det finns ingen samlad marknadsföring av butiker och restauranger i Gamlestaden

Målbilden med verksamhetsområdet är att

- **Boende** i Gamlestaden ska kunna täcka en ökande andel av sina vardagsbehov i den egna stadsdelen och vilja stanna i stadsdelen i ökande utsträckning för mat, handel, upplevelser och kultur.
- **Boende på andra platser** ska i ökande utsträckning tycka sig ha skäl att besöka Gamlestaden för mat, handel, upplevelser och kultur.
- **Lokala näringsidkare** ska ha möjlighet att försörja sig samt ha möjlighet att förverkliga sina verksamhetsidéer och sina livsdrömmar genom företagande i Gamlestaden.
- **Stadsdelen Gamlestaden** ska uppfattas som en allt mer attraktiv och trygg plats för boende, besökare, lokala näringsidkare och företag/organisationer som står inför lokaliseringsbeslut.

För att nå dit behövs ett samlat arbete som berör både klassisk centrumutveckling, stadsmiljön, trygghet och säkerhet samt information, kommunikation och marknadsföring. Styrelsen har beslutat att påbörja arbetet genom att ta fram ett skyltprogram för Gamlestaden. Ambitionen är att framöver säkra finansiering för att anlita en professionell person som ska kunna arbeta med centrumledning och verksamhetsutveckling genom de utökade möjligheter som BID Gamlestaden ger.

Bellevue Industriområde

Bellevue Industriområde är ett litet område med speciella förutsättningar, inklämt mellan stora utvecklingsområden och nybyggda bostadsrätter. Här finns elva fastighetsägare. 2017 har antalet medlemmar i Fastighetsägare i Gamlestaden från området ökat till sju. Området har flera tillgångar och möjligheter, men dessa kommer i skuggan av olika problem och negativa företeelser som präglar intrycket av området. Området präglas av parallella samhällsstrukturer med flera dimensioner. Styrelsen bedömer att just detta område behöver extra handpåläggning för att hantera problem och för att få till stånd en positiv utveckling.

Sedan våren 2016 bjuder Fastighetsägare i Gamlestaden alla fastighetsägare samt företrädare för kommunens förvaltningar till möte om utvecklingen i området två till tre gånger per termin. Under året har också bostadsrättsföreningarna öster om Bellevue börjat att engagera sig i området, eftersom de drabbas av de problem som belastar området.

- **Parkering och trafik.** Områdets verksamheter är för många och drar för mycket trafik för att kunna hanteras av befintlig infrastruktur. Trafikkontoret har under året arbetat med mindre justeringar i infrastrukturen, men dessa justeringar bedöms inte kunna bära av grundproblemet.
- **Nedskräpning.** Områdets verksamheter tar inte hand om det avfall som verksamheterna genererar i tillräcklig omfattning. Samtidigt förekommer frekvent (troligen extern) dumpning av avfall just här. Samtidigt städas inte området med tillräcklig frekvens. Ett första steg för att komma tillrätta med denna problematik är en anmälan till Miljönämnden, Göteborgs stad, som Fastighetsägare i Gamlestaden har arbetat fram, daterad 2017-

10-31. Anmälan baserades på en utredning av skräpsituationen.

- **Områdesbestämelse.** Göteborgs stad vill att området ska utvecklas varsamt och att mycket av områdets befintliga bebyggelse och karaktär ska bevaras. Byggnadsnämnden har därför år 2014 beslutat om en områdesbestämelse enligt Plan- och bygglagen för området, med rivningsförbud för ett par av husen. Samtidigt ska området alltså kunna utvecklas och den fördjupade Översiktsplanen säger att området på sikt bör innehålla blandstad med 20% bostäder. Med syfte att kunna driva på utvecklingen har Fastighetsägare i Gamlestaden sänt en enkät till fastighetsägarna, för att ta reda på vad de enskilda fastighetsägarna har för ambitioner och tankar med det egna beståndet.
- **En positiv utveckling.** Reteams verksamhetsutredning visade på en positiv framtid för området, som ett mecka för second hand-handel, mat och kultur, förutom många av de verksamheter som redan idag finns i området och som attraherar många besökare. Fastighetsägare i Gamlestaden har försökt att initiera ett samtal om nya typer av verksamheter som kan få utrymme i området tillsammans med företrädare för Tillskärrakademien och entreprenörskvarteret YESBOX, som båda håller till i Gamlestadens Fabriker.
- **Nytt namn?** Begreppet "industriområde" är kanske inte det ord som bäst fångar detta områdes framtida karaktär. Detta område är och ska vara en karaktärsrik del av Bellevue med en mångfald av verksamheter. Fastighetsägare i Gamlestaden har påbörjat ett samtal om huruvida området framöver bör ges ett annat tillnamn utöver Bellevue.

Gamlestadsgalej 2017

Gamlestadsgalej är Fastighetsägare i Gamlestaden årligen återkommande evenemang och stadsdelsfest. 2017 var andra året med galejgeneral Martin Andersson, Martinevent AB. Gamlestadsgalej ägde i år rum den 2 september på Holländareplatsen.

Gamlestadsgalej 2017 var överlag mycket snyggt och välarrangerat och bestod av underhållning från scen, barnaktiviteter i parken och barnloppet runt Gamlestaden, sedvanlig loppis och mängder av information om Gamlestadens utveckling och annat från förvaltningar och fastighetsutvecklare. Nytt för i år var den guidade tågresan från Holländareplatsen till det framtida Gamlestaden som byggs på Gamlestads torg och Gamlestaden Fabriker. Tåget gick fullsatt sin lilla rutt i skytteltrafik hela dagen.

Galej har arrangerats årligen sedan 2012 och utvecklas ständigt. Publikmässigt bedöms galej stå stilla om man jämför 2017 med 2016, och styrelsen behöver ta ställning till förstärkta marknadsföringsinsatser inför år 2018. Antalet loppisbord ökar inte heller. Styrelsen har också haft som ambition att Gamlestadens restauranger ska vilja visa upp sin verksamhet i samband med galej, men endast ett par restauranger visar intresse. Ska galej fungera som ett skyltfönster för lokalt näringsliv krävs ökade mobilerande insatser.

Syftet med Gamlestadsgalej är att stärka trivsel, attraktionskraft, lokalt förenings- och näringsliv samt lokala nätverk. Det ska helt enkelt vara roligt att bo i Gamlestaden. Gamlestadsgalej är en investering i det lokala sociala kapitalet och i positiv uppmärksamhet för stadsdelen. Styrelsen bedömer att Gamlestadsgalej uppfyller dessa syften. Fastighetsägare i Gamlestaden har avtal med Martin Andersson som sträcker sig över 2018, då galej planeras till den 1 september.

GMLSTN Jazz

Den internationella festivalen GMLSTN Jazz drivs i form av en självständig ideell förening. 2017 var jazzfestivalens fjärde år, och den ägde rum 21-30 april. Sju konserter arrangerades i Gamlestaden detta år, på Sorrento (Bellevue Jazz), Musikkollektivet Fabriken, Casa Degli Italiano (ÖGAT) och Easy Living. Utöver dessa arrangerades konserter i Majorna, Bergsjön, på



2017 var året då tidningarna skrev om Gamlestadens omvandling.
Göteborgs-Posten 20170402

Hisingen, i Lerum och Kungsbacka. 28 band spelade på 19 scener runt om i staden och Regionen för totalt 2300 konsertbesökare. Banden innehöll totalt 135 musiker från Sverige, Norge, Danmark, Finland, England, Skottland, Grekland, Tyskland och Frankrike. Som vanligt fick festivalen en hel del mediautrymme. Festivalen omsatte 474 000 kronor, varav Fastighetsägare i Gamlestad alltså bidrar med 25 000 kr.

Styrelse och ledning för GMLSTN Jazz har kommit fram till att man under 2018 ska återgå till att arrangera festivalen på ett enda fast festivalområde i Gamlestad. Fastighetsägare i Gamlestadens styrelse har också tydliggjort att styrelsen endast vill fortsätta samarbetet om festivalen tydligt återknyter den geografiska kopplingen till Gamlestad.

2. ORDNING OCH REDA

Problem med narkotikahandling och öppet missbruk

Rapport Gamlestad 2016 visade att Gamlestad över tid har blivit en stadsdel där boende i genomsnitt känner sig avsevärt tryggare och där man trivs med sitt boende. Den kartläggningen, liksom ett antal andra indikationer från verkligheten, påvisar också att det finns en växande problematik avseende förekomsten av berusade och drogpåverkade personer utomhus respektive öppen narkotikahandling. På Coop och Systembolaget ställs personalen inför gravt hotfulla situationer, kollektivtrafikhållplatserna upplevs som otrygga delar av dygnet, biblioteket och andra verksamheter är också drabbade liksom medarbetare och besökare till SKF:s huvudkontor.

Anlitande av säkerhetssamordnare

Med syfte att stärka det trygghetshöjande och säkerhetsstärkande arbetet har Fastighetsägare i Gamlestad från april 2017 anlitat en särskild säkerhetssamordnare, Niclas Franklin från företaget PrimeSafe AB. Säkerhetssamordnaren har en rådgivande roll gentemot verksamhetsledning, styrelse och medlemmar. Säkerhetssamordnaren arbetar också operativt. Under 2017 har han arbetat med Bellevue Industriområde, utrett skräp-problematiken och upprättat en anmälan till miljönämnden. Han har lett processen kring ordningsvaktsområdet i centrala Gamlestad, upprättat LOV3-ansökan samt hanterat processen kring den gemensamma upphandlingen. Han har till uppgift att följa upp problemnivåer mm, bl.a. genom analys av polisanmäld brottslighet. Säkerhetssamordnaren har en nära dialog med den lokala polisen, främst kommunpolisen med områ-

GAMLE STADEN

Platzers arbete med Gamlestadens varumärke resulterade i denna logotyp, som förhoppningsvis i framtiden kommer att användas över hela stadsdelen.

desansvar för Gamlestad. Niclas Franklins företag kan komma att ta över arbetet med trygghetskontroller av enskilda fastigheter framöver.

Trygghetsmöten Gamlestad

Med anledning av ovan beskrivna problembild har Fastighetsägare i Gamlestad tagit på sig att bjuda in polis, kommun, rektorerna, näringsidkare (såsom Coop, SKF och Systembolaget), fastighetsägare och boende till möte en gång per termin för att få till stånd ett samlat agerande för ökad trygghet och minskad brottslighet i Gamlestad. Platzers ställer sitt showroom på Gamlestadens fabriker till förfogande för dessa möten.

Resultatet har blivit

- En påtagligt ökad och bättre riktad polisaktivitet i Gamlestad
- Ett påtagligt förbättrat informationsflöde mellan aktörer som leder till gemensamma och uppdaterade problembilder
- Polis och stadsdelsförvaltning har genomfört en gemensam problem-analys för Gamlestad.
- Processen har också lett till höjd aktivitetsgrad hos flera av fastighetsägarna.

Vid trygghetsmötena har etablerats ett arbetssätt där problem som uppkommer över tid identifieras och aktörer pekas ut som ansvariga för att hantera dem. Detta har lett till flera konkreta åtgärder. Se nedan.

Tömning av ett blockförhyrt socialt boende

Under lång tid har boende för människor med missbruksproblematik i Göteborg arrangerats genom blockförhyrda lägenheter som dessutom har varit särskilt koncentrerade i specifika geografiska områden i staden. Ett av dessa geografiska områden har varit Gamlestad. Eftersom detta har fått stora negativa konsekvenser både för de som bor i de blockförhyrda boendena liksom för grannar och omgivande kvarter har Göteborgs stad fattat ett strategibeslut om att istället sträva efter att lägenheter för missbrukare och andra socialt utsatta människor integreras i ordinarie bostadsbestånd och med största möjliga spridning över staden. Utifrån polisens och stadsdelsförvaltningens gemensamma problemanalys och utifrån detta strategibeslut håller ett blockförhyrt socialt boende vid Banérspar-ken i Gamlestad med 22 platser på att tömmas under 2017-18 och de som har bott där erbjuds bättre alternativ. Eventuellt kommer ett boende med särskilt service, det vill säga ett boende för personer med funktionsnedsättning, att inrättas i huset istället från halvårsskiftet 2018.

Ordningsvaksområde i centrala Gamlestaden

Problematiken i de centrala delarna av Gamlestaden har också lett till diskussioner mellan fastighetsägare och andra aktörer om behovet av ett LOV3-område, ordningsvaksområde, i centrala Gamlestaden, med syfte att få bort öppen narkotikahandel, minska hotfulla situationer och öka tryggheten. Det har också visat sig att flera aktörer redan gör stora väktrinköp, och primärt från samma bolag, Securitas. Därav har följt en diskussion om hur effekten av de medel som satsas kan ökas genom ett gemensamt agerande.

Fastighetsägare i Gamlestaden har arbetat fram en LOV3-ansökan, som polisen godkände under sommaren 2017. Detta LOV3-tillstånd behöver förnyas årligen. Mer tidskrävande har varit att få tillstånd en överenskommelse som har kunnat ligga till grund för en gemensam ordningsvaksupphandling, men lagom till årsskiftet 2017-18 är överenskommelsen mellan fastighetsägarna Hemfosa, Poseidon och Fastighetskontoret, samt Coop, Systembolaget och SKF klar och ordningsvakterna har kunnat börja patrullera centrala Gamlestaden.

LOV3-området i Gamlestaden omfattar området runt Coop, Hemfosas fastigheter som bland annat inrymmer SKFs huvudkontor samt parkering- en längs med Sæveån och Systembolaget, Medborgarhuset, Holländareplatsen och Banérsparken.

Fastighetsägare i Gamlestaden tecknar avtalet med Securitas, och ställer faktura månadsvis till finansörerna. Polisen är positiva till satsningen. Ordningvakter godkänns av och jobbar nära polisen men med en lokal närvaro som polisen inte under överskådlig tid kommer att ha resurser att klara.

Medan väktare inte har andra befogenheter än vem som helst av oss har ordningvakter befogenheter att använda vissa tvångsmedel som annars enbart tillfaller polisen, men endast inom ett exakt angivet område som godkänns av polisen. Alltihop regleras i §3 Lagen om ordningvakter, och ordningsvaksområden kallas därför ibland för LOV3-områden.

Det har blivit allt vanligare med LOV3-områden. I Göteborgs kommun finns ett 50-tal. Området i Gamlestaden är ovanligt stort, och det är inte heller så vanligt att LOV3-områden också innefattar bostadskvarter. Det finns inte många utvärderingar som påvisar effekter av ordningvakter, men en forskningsansamling som en amerikansk kriminologiprofessor skrev på den svenska myndigheten BRÅs uppdrag år 2010 (BRÅ Rapport 2010:11) visar att platsbaserat brottsförebyggande arbete oftast får mycket tydliga effekter på det berörda området och att endast en mindre del av den brottsliga verksamheten "flyttar" till närliggande områden. Vissa utvärderingar visar till och med att brottsligheten också minskar i angränsande områden när platsbaserade insatser görs. Exakt vilka effekterna av LOV3-området i Gamlestaden blir går så klart inte att förutsäga och 2018 ses som ett provår för verksamheten. En forskare kommer att anlitas för att följa upp effekterna. BRÅ har gett förhandsbesked om att myndigheten är intresserad av att finansiera en sådan utvärdering.

Götaholm BK: Tillsyn och kundvagnar

Fastighetsägare i Gamlestaden har under flera år gett Gamlestadens största idrottsförening Götaholm BK i uppdrag att genomföra tillsynsvandringar i Gamlestaden. Götaholm har genom dess ordförande Roger Olausson genomfört sex sådana, som har täckt hela stadsdelen.

Vid vandringarna tas foton på fel och brister i den fysiska miljön. Boende i Gamlestaden har också möjlighet att påtala fel och brister i den fysiska miljön via Fastighetsägare i Gamlestadens Facebook-sida eller via e-post.

Detta tas om hand av Fastighetsägare i Gamlestadens verksamhetsassistent Maria Bilén. Maria har i uppdrag att utreda vilken fastighetsägare eller kommunala förvaltning som har ansvar för den aktuella byggnaden eller platsen. Maria skickar sedan brev och foton till berörd förvaltning eller enskilda fastighetsägare för åtgärd.

Götaholm BK har också i uppdrag att forsla bort kundvagnar som män-

niskor dumpar på olika platser i Gamlestaden. Kundvagnarna kommer vanligtvis från Willy:s samt en del från ÖB. Götaholm BK forslar bort kvarlämnade kundvagnar från gårdar, portar, gator och platser i Gamlestaden och lämnar tillbaka dem till Willy:s, ÖB eller till avfallshanteringen Alelyckan. Problemet med kvarlämnade kundvagnar bedöms ha minskat avsevärt jämfört med tio-femton år sedan. Styrelsens bedömning är dock att om insamlingen skulle upphöra så skulle kvarlämnade kundvagnar snabbt bli ett vanligt inslag i stadsmiljön i Gamlestaden igen.

Ett bisyfte med samarbetsprojektet med Götaholm BK är att stödja föreningen ekonomiskt för att de ska kunna uppehålla sitt fina arbete med barn och unga i Gamlestaden.

3. KOMMUNIKATION

Nyhetsbladet Hela Gamlestaden

Den boendeenkät som genomfördes 2015 bekräftar att det är genomskriftlig information i brevlådan som man mest effektivt kommunicerar information om den lokala utvecklingen till de boende i stadsdelen. Skriftlig information i brevlådan är den informationskanal som föredras av en stor majoritet (70%) av de boende enligt enkäten, som också visar att nyhetsbladet Hela Gamlestaden läses av en mycket stor andel av de boende.

Fastighetsägare i Gamlestaden har under 2017 producerat en utgåva av Hela Gamlestaden och delat ut till alla de ca 5000 hushållen i stadsdelen, samt skickat till samarbetspartners, nyckelpersoner, beslutsfattare mm. Bladet kom ut i augusti 2017, och informerade dels om det snart förestående Gamlestadsgalej, samt beskrev den nybyggnation som påbörjats i stadsdelen.

Webbsidan helagamlestaden.se, Facebook och nyhetsbrev på e-post

Webbsidan uppdateras kontinuerligt med ny information. Nyhetsbrevet på e-post har kommit med fem utskick under 2017. Nyhetsbrevet har vid årsskiftet 567 mottagare. Facebooksidan används för tvåvägars information och "gillas" vid årsskiftet av drygt 300 personer. Arbetet med hemsida och med sociala medier, främst Facebook, skulle kunna vässas ytterligare.

MEDLEMMAR OCH ORGANISATION

Medlemsanslutning

Fastighetsägare i Gamlestaden är en ideell förening som är öppen för alla fastighetsägare, bostadsrättsföreningar och byggare/utvecklare i Gamlestaden. Fastighetsägare i Gamlestadens utvecklingsarbete finansieras helt av medlemmarna. Anslutning till föreningen sker genom att betala in medlems- och serviceavgift.

Under 2017 har fem nya medlemmar valt att ansluta sig till föreningen. De inbetalda medlems- och serviceavgifterna ökade med 65 tkr (eller med 6 %) jämfört med 2016. Fler potentiella medlemmar tillkommer i området, främst i form av byggare och fastighetsutvecklare, och arbetet med medlemsrekrytering fortsätter. Under 2017 har den första medlemmen från de relativt nya områdena i östra Bellevue anslutit sig, BRF Kvibergs Entré.

Fastighetsägare i Gamlestaden har under 2017 ca 50 medlemmar. Uppskattningsvis är drygt 50 procent av lokala fastighetsägare medlemmar. Cirka 80 procent av hushållen i stadsdelen bor hos en medlemsfastighetsägare.

Under 2017 var följande fastighetsägare medlemmar:

MEDLEM**Bostadsfastighetsägare**

Almgren Fastighets AB
 Fastighets AB Balder
 Fastighets AB Fänriken
 Bostads AB Poseidon
 BRF Batterigatan 11
 BRF Gamlestad 52:2
 BRF Gamlestadstorget
 BRF Götaholm
 BRF Göteborgshus nr 7
 BRF Koljan
 BRF Kvibergs Entré
 BRF Lars Kaggsgatan 45
 BRF Lyrtorsken i Gamlestad
 BRF Stenbiten nr 7
 BRF Vebe nr 10
 BRF Öringen
 Bygg-Göta AB
 Fastighetskontoret, Göteborgs stad
 HSB-fastigheter i Gamlestad AB
 HSB-fastigheter i Kviberg AB
 HSB BRF Lödöse
 Klippans Båtmansstation
 Kviberg 8:9, Anna Lewerth
 Nordin Fastigheter AB
 Sigillet Fastighets AB
 SKFs anställdas BRF nr 1
 SKFs anställdas BRF nr 8
 SKFs anställdas BRF nr 9
 SKFs anställdas BRF nr 13
 Västra Linden

Lokalfastighetsägare, utvecklare, byggare, ideella aktörer

Bygg-Göta AB
 Egnahemsbolaget
 Frälsningsarmén Nylösegården
 Fastighetskontoret, Göteborgs kommun
 Gazi Tillo
 Hemfosa
 Higab
 Hökerum
 Islamiska sunnicentrumet, Skandinaviska insamlingsstiftelsen
 Jojjens Däckservice
 Klövern AB
 L2 Sävenäs 747:209 AB
 Peab Bostads AB
 Platzer Fastigheter AB
 SKF Sverige AB
 SKFs Verkstadsklubb
 Stadsmissionen
 Svenska kyrkan, Nylöse Församling
 Veidekke

Årsstämma 2017

Årsstämma hölls den 2 mars 2017. Årsmötestalare var Mattias Westblom, Stadsbyggnadskontoret, som berättade om läget i arbetet med de olika detaljplaner som pågår i Gamlestad. Kristina Arelis, Platzer, berättade om företagets arbete med varumärket Gamlestad. "Alla varumärken söker sin historia. Vissa konstruerar den. Andra har den. Välkommen till Gamlestad."

MEDLEM SEDAN

2001
 2005
 2017
 2001
 2014
 2001
 2007
 2015
 2002
 2007
 2017
 2017
 2002
 2004
 2014
 2014
 2002
 2002
 2005
 2004
 2001
 2016
 2001
 2015
 2014
 2002
 2003
 2014
 2009
 2009

Priset Hela Gamlestad 2017

Styrelsen har inrättat ett pris, Hela Gamlestad, som ska delas ut årligen till någon som har bidragit på något extraordinärt sätt till Gamlestadens utveckling. Priset inrättades 2016. 2017 års pristagare var Roger Olausson, mångårig ordförande, och Ingvar Börjesson, mångårig kanslist för Gamlestadens största idrottsförening, Götaholm BK. Roger och Ingvar har under många år burit en verksamhet som har skapat rika möjligheter till idrott och fritidssysselsättning för barn och unga i Gamlestad med omgivning.

Styrelse 2017**Ordförande**

Johannes Wallgren Bostads AB Poseidon

Vice ordförande

Malin Rosenqvist BRF Gamlestadstorget

Ledamöter

Björn Larsson Platzer Fastigheter AB

Britt-Inger Wallin HSB-fastigheter AB

Niklas Derunger Fastighets AB Balder (ersattes av Robert Englund från och med hösten 2017)

Alvar Palm SKFs BRF nr 8

Per-Eric Trulsson SKFs anställdas BRF nr 1

Göran Joneskär Fastighets AB Klövern

Henrik Nilsson Sigillet Fastighets AB

Ersättare

Emelie Nordqvist Sigillet Fastighets AB

Carl Endresén Bostads AB Poseidon

Kjell Konjic HSB Lödöse

Ständigt adjungerad

Gitte Caous Stadsdelsdirektör SDF Östra Göteborg

Styrelsen har haft fyra ordinarie sammanträden under 2017: den 22 februari, den 18 april, den 22 augusti och den 7 november.

Organisation

Som verksamhetschef anlitas Helena Holmberg, Kunskapsproduktion AB, som har tjänstgjort med 760 timmar under 2017.

Den löpande ekonomihanteringen har skötts av Maria Bilén, Biléns Redovisning KB. Maria hanterar också flera andra uppgifter, såsom registerhantering, tillsynsprojektet, organisationsfrågor och fungerar som verksamhetsassistent.

Anlitad projektledare för Gamlestadsgalej har varit Martin Andersson, MartinEvent AB.

Säkerhetssamordnare är Niclas Franklin, PrimeSafe AB. Niclas har tjänstgjort 100 timmar under 2017.

Valda revisorer inför årsstämman är Mathias Olsson, Platzer, och Lars Lindell, SKFs anställdas BRF nr 9.

Ekonomi

Årsbokslutet har upprättats av Maria Bilén, Biléns Redovisning KB.

Inbetalda medlemsavgifter 2017 uppgick till 23,5 tkr (år 2016: 21 tkr).

Inbetalda serviceavgifter 2017 uppgick till 1 155 tkr (år 2016: 1 092 tkr)

Fastighetsägare i Gamlestad har inget vinstsyfte, ska inte bygga upp något kapital och ska förbruka precis så mycket resurser som betalas in till föreningen i form av medlemsavgifter och serviceavgifter. Fastighetsägare i Gamlestadens överskott per den 31 december 2017, när alla kostnader dragits från intäkterna, behandlas som ett förskott av medlemmarna för år 2018. Detta för att föreningens överskott inte ska betraktas som en vinst som ska beskattas. Dessutom ska de överskjutande likvida medlen vid års-

skiftet 2017/2018 täcka Fastighetsägare i Gamlestadens kostnader fram till dess att nya medlems- och serviceavgifter kommer in under våren 2018. Förfarandet har använts av Fastighetsägare i Gamlestaden under hela dess verksamhetstid sedan 2001 och har granskats och godkänts av Skatteverket (besked per brev från Skatteverket daterat 2013-10-10).

Årsboksutslutet visar att detta förskott från medlemmarna vid 2017 års slut uppgår till 206,5 tkr. Detta jämfört med 220 tkr vid årets ingång.

I resultaträkning och balansräkning görs jämförelser mellan verksamhetsåren 2017 och 2016. Jämförelsestörande poster är kostnaderna för två större projekt, Rapport Gamlestaden 2016 samt reteams Verksamhetsutredning, som båda färdigställdes under 2016 men som i huvudsak finansierades genom externa medel som inkom under 2015. Därav den större kostnadsmassan under 2016 samt de periodiserade intäkter som fördes över från 2015 till 2016.

GMLSTN Jazz	25 000	25 000
Verksamhetsutredning	0	200 000
Områdesutveckling	4 250	52 100
Rapport Gamlestaden	0	241 620
Kommunikation + Hela Gamlestaden	64 126	113 918
Verks.utred., Seminarier	790	12 500
Övriga kostnader	0	15 172
Projektkontor	87 912	86 602
Styrelse + årsmöte	2 969	18 178
Ekonomi + admin	23 586	24 400
Bredband, porto, bankavgift	15 779	21 693
Arvode v.ordf.	17 340	17 711
Ej avdragsgill ingående moms	5 233	4 591
Räntekostnader	150	7
Summa kostnader	1 192 670	1 426 144

Resultaträkning

Intäkter	20171231	20161231
Medlemsavgifter	23 500	21 000
Serviceavgifter	1 154 944	1 092 181
Medfinansiering Hela Gamlestaden	0	8 000
Intäkter Gamlestadsgalej	23 900	20 000
Ränteintäkter	0	11
Övriga intäkter	0	50
Summa intäkter	1 202 344	1 141 242
Periodiserade intäkter	13 500	304 000
Redovisat resultat	23 173	19 097
Total summa intäkter	1 239 017	1 464 339
Kostnader	20171231	20161231
Förebygga brott	100 346	
Verksamhetsledning	683 645	446 080
Tillsynsvandringar	20 000	20 000
Kundvagnsprojekt	11 000	9 500
Gamlestadsgalej	130 545	117 072

Balansräkning

Tillgångar	20171231	20161231
Bankmedel	532 921	410 480
Momsfordran	28 870	103 837
Kundfordringar	228 668	106 830
Skattekonto	721	0
Varulager	2 855	2 855
Summa tillgångar	794 035	624 002
Leverantörsskulder	313 455	137 516
Förutbetalda kostnader	5 000	5 000
Momsskuld	0	15 580
Arbetsgivaravgifter	345	345
Förskott från medlemmar	206 500	220 000
Balanserat resultat	245 561	226 464
Årets resultat	23 174	19 097
Summa skulder och eget kapital	794 035	624 002



Helena Holmberg
Verksamhetschef



Johannes Wallgren
Ordförande



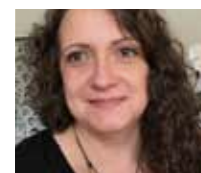
Malin Rosenqvist
Vice ordförande



Niclas Franklin
Säkerhetssamordnare



Martin Andersson
Galejgeneral



Maria Bilén, Ekonomi och
verksamhetsassistans

Styrelsen för Fastighetsägare i Gamlestaden, ideell förening

Gamlestaden den 7 februari 2018

Johannes Wallgren
ordförande
Bostads AB Poseidon

Malin Rosenqvist
vice ordförande
BRF Gamlestadstorget

Björn Larsson
Platzer Fastigheter AB

Robert Englund
Fastighets AB Balder
(ersätter Niklas Derunger)

Göran Joneskär
Fastighets AB Klövern

Henrik Nilsson
Sigillet Fastighets AB

Alvar Palm
SKFs BRF nr 8

Britt-Inger Wallin
HSB-fastigheter i Kviberg AB

Per-Eric Trulsson
SKFs anställdas BRF nr 1