

HELA

# GAMLESTADEN

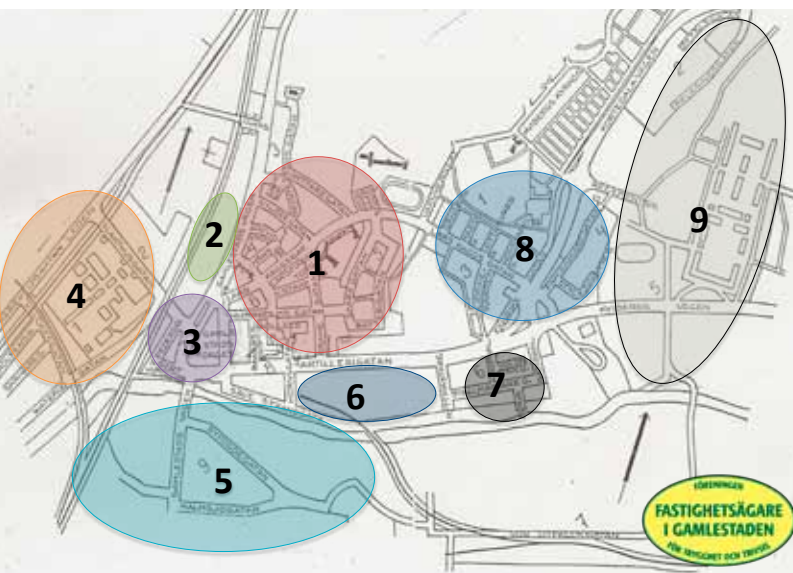
FÖRENINGEN  
FASTIGHETSÄGARE  
I GAMLESTADEN  
FÖR TRYGGHET OCH TRIVSEL



FASTIGHETSÄGARE I GAMLESTADEN

Verksamhetsberättelse

2016



Utvecklingskarta Gamlestaden

## Extra viktigt 2016

### Rapport: Gamlestaden 2016. Från förfall till pånyttfödelse. Dags för BIDs i Sverige?

Fastighetsägare i Gamlestaden bygger all verksamhet på närhet och kunskap om läget i stadsdelen. Under 2016 publicerades rapporten som sammanfattar 15 års utvecklingsarbete i Gamlestaden. Den har blivit uppmärksammasad och omskriven i många sammanhang, bland annat i ett antal media-inslag. Den 1 februari 2017 arrangerade Mistra Urban Futures ett internationellt Urban Research seminarium i Göteborg om BIDs och med fokus på Gamlestaden. Rapporten bygger på de upprepade boendeenkäter som har genomförts i Gamlestaden, på befolkningsstatistik, polisanmäld brottslighet och indikatorer för fastighetsvärdesutveckling. Rapporten är framarbetad på uppdrag av styrelsen och har finansierats av BRÅ, Fastighetsägarna, Förvaltnings AB Framtiden och Fastighetsägare i Gamlestaden.

### Medlemsanslutning 2013-2016

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

### BID Hela Gamlestaden

De kommande decennierna kommer Gamlestaden att förändras. Stadsdelen är ett av Göteborgs hetaste nybyggnadsområden. Fastighetsägare i Gamlestaden har arbetat fram en vision om en stadsdel som hänger ihop, där äldre och nybyggda delar av Gamlestaden stärker varandra och där den befintliga stadsdelen aldrig blir någon bakgård till flashiga nybyggen. För att förverkliga den visionen, och för att få till stånd ett effektivare samarbete med Göteborgs stad, har Fastighetsägare i Gamlestaden formulerat ett förslag till partnerskapsavtal med Göteborgs stad. Styrelsens arbetsnamn för samarbetet med kommunen är BID Hela Gamlestaden.

### Områdesbaserat utvecklingsarbete

Under 2015-16 genomförde Fastighetsägare i Gamlestaden, genom konsultföretaget reteam, en omfattande verksamhets- och handelsutredning som täckte hela Gamlestaden. För att göra verklighet av de visioner som då mejslades fram driver Fastighetsägare i Gamlestaden och enskilda fast-



Rapporten Gamlestaden 2016. Från förfall till pånyttfödelse. Dags för BIDs i Sverige? kom ut i november 2016.

ighetsägare områdesbaserade processer i flera delområden i Gamlestaden. Förutsättningar, utmaningar och visioner ser olika ut mellan olika delområden. Idén är att detta arbetssätt ska präglade utvecklingen i Gamlestaden under kommande år. För att kunna driva vidare denna verksamhet med full kraft förutsätts att vi når fram med ett formaliserat samarbete med Göteborgs stad under arbetsnamnet BID Hela Gamlestaden, som beskrivs ovan.

### Trygghet i förnyat fokus

När Fastighetsägare i Gamlestaden bildades år 2001 var det för att problemen med brott och otrygghet var akuta och totalt präglade bilden av stadsdelen. Sedan dess har mycket i stadsdelen blivit fundamentalt bättre. Men boendeenkäten 2015 visar att människor som bor och rör sig i Gamlestaden upplever problem med öppet missbruk liksom med öppen narkotikahandel. Otryggheten på spårvagnshållplatserna och flera andra centrala platser ökar också. Detsamma visar stadsdelsförvaltningens och polisens trygghetsenkäter. Ett stort antal boende och verksamheter såsom biblioteket och Coop vittnar om en liknande problematik. Fastighetsägare i Gamlestaden har under verksamhetsåret därför förnyat fokus på trygghetsfrågorna.

## Handlingsplan

Fastighetsägare i Gamlestadens handlingsplan antogs av årsstämman 2013. Styrelsen föreslår en mindre revidering till årsstämman 2017. Handlingsplanen innefattar tre prioriterade områden. Dessa är:

- 1 Stadsdelsförnyelse
- 2 Ordning och reda
- 3 Kommunikation

Verksamheten har under 2016 fokuserat på dessa tre områden.

### 1. STADSDELSFÖRNYELSE

#### Verksamhetsutredning Gamlestaden

En förutsättning för levande och vackra stadsmiljöer är att lokalt affärs-, närings- och kulturliv frodas och tar vara på möjligheter till utveckling. I botten behöver finnas en övergripande målbild och en strategi för utvecklingen av **hela** stadsdelen Gamlestaden.



Områdesbaserade workshops om utveckling av verksamheter och lokaler tillsammans med företaget reteam och Kathrine Heiberg 26-27 april 2016. reteams Verksamhetsutredning Gamlestaden kan laddas ner på [helagamlestaden.se](http://helagamlestaden.se)



Fastighetsägare i Gamlestaden har därför under 2015-16 anlitat konsultföretaget reteam group ab, med VD Kathrine Heiberg som projektansvarig, med syfte att arbeta fram en målbild på kort och lång sikt för lokaler, affärliv, näringsliv och kultur i framtidens Gamlestaden. Projektet är en storsatsning för Fastighetsägare i Gamlestaden, och det har kunnat finansieras tack vare en ökad medlemstillströmning, riktade projektbidrag från medlemmar, byggföretaget Peab och en hälftenfinansiering från Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen.

reteam group har tillämpat sin arbetsmetod ("mind16", "retail mapping" och "replacemaking") samt sin omfattande erfarenhet av affärs- och verksamhetsutveckling på Gamlestaden. De påbörjade sitt arbete i samband med Gamlestadsgalej 2015 och har löpande stämt av sitt arbete med fastighetsägare, -utvecklare och andra lokala aktörer.

I slutet av april arrangerade Fastighetsägare i Gamlestaden områdesvis fyra workshops med fastighetsägare, verksamheter och butiker och kommunala tjänstemän ledda av Kathrine Heiberg och med fokus på verksamheter och utvecklingsstrategier för de olika delarna av Gamlestaden. De fyra workshoparna var mycket olika beroende på mångfalden och de stora skillnaderna mellan aktörerna i de olika områdena. De var också mycket välbesökta, roliga och livliga. Workshoparna fokuserade på centrala Gamlestaden, Bellevue, Bellevue industriområde samt utvecklingsområdet Gamlestads Torg, SKF, Slakthusområdet och Gamlestadens Fabriker. Praktiska arrangemang kring workshoparna sköttes av Eva Bamberg.

Kathrine Heiberg slutredovisade utredningen för styrelsen den 1 juni. Hela utredningen finns på [helagamlestaden.se](http://helagamlestaden.se), fri för den som vill att ladda ner.

### Områdesbaserat utvecklingsarbete

Utredningsarbetet har direkt lett till ett områdesbaserat utvecklingsarbete med de lokala fastighetsägarna. Basen i arbetet är områdeskartan över Gamlestaden, indelad i delområden. Med fokus på området runt Brahegatan-Holländareplatsen-Artillerigatan-Hornsgatan har Poseidon och Balder haft flera möten för att hitta former för utveckling av lokaler, verksamheter och gatumiljön. Fastighetsägare i Gamlestadens medlemmar i Bellevue industriområde har träffats flera gånger, med syfte att ta fram en kort- och långsiktig problemhanterings- och utvecklingsplan för området.

I den del av Bellevue där Lars Kaggsgatan mynnar ut i Bellevuerondellen

är fastighetsägarna Sigillet och HSB-fastigheter processansvariga. Båda har vidtagit flera åtgärder i de egna lokalerna. Slutligen, i de områden som domineras av starka enskilda fastighetsägare och fastighetsutvecklare drivs det områdesbaserade utvecklingsarbetet naturligt av dessa.

### Gamlestadsgalej 2016

Gamlestadsgalej är Fastighetsägare i Gamlestaden eget evenemang och stadsdelsfest. 2016 anordnades galej för första gången av Martin Andersson, Martinevent AB. Gamlestadsgalej ägde i år rum den 3 september på Holländareplatsen.

Gamlestadsgalej 2016 var välbesökt och innehöll underhållning från scen, barnaktiviteter i parken, sedvanlig loppis och mängder av information om Gamlestadens utveckling och annat från förvaltningar och fastighetsutvecklare. Nytt för i år var barnloppet med 50 deltagande barn som sprang ikapp runt Gamlestaden.

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.

### GMLSTN Jazz

Festivalen drivs i form av en självständig ideell förening. 2016 var jazzfestivalens tredje år, med spelningar på Kvibergs kaserner, Sorento och Nylöse Kyrka i Gamlestaden, samt på ett stort antal andra platser runt om i Göteborg. GMLSTN Jazz är en internationell jazzfestival, 2016 medverkade 104 musiker från många delar av världen. Viktigt att påpeka är att samtliga medverkande artister får betalt. Den sammanlagda publiksiffran under jazzfestivalen 2016 var 2600. Festivalens omsättning 2016 låg på ca 500 tkr, biljettintäkterna utgjorde ca 115 tkr och festivalen gjorde ett nollresultat. Jazzfestivalen drivs med hjälp av stöd från flera kulturmyndigheter och förvaltningar, och Fastighetsägare i Gamlestaden har stött festivalen ekonomiskt från start.

### Banérsparken

Banérsparken invid viadukten är den plats som många kommer först till när de kommer till Gamlestaden. Många kringboende har klagat över lera, brister i dränering, tråkighet, dålig skötsel, dålig belysning och droghan-



Gamlestadsfestival 2016 var välbesökt och innehöll underhållning från scen, barnaktiviteter i parken, sedvanlig loppis och mängder av information om Gamlestads utveckling

Fastighetsägare i Gamlestaden bjuder regelbundet in till möten där polisen, kommunen, fastighetsägare och verksamheter såsom Coop aktivt hanterar problem i Gamlestaden. På bilden: lokalpolisområdeschef Ulf Merlander.



tering i Banérsparken. Fastighetsägare i Gamlestaden tog därför under 2015 initiativ till möten med ansvarig parkförvaltare och kringboende, som ledde till att Park- och naturförvaltningen under 2016 genomförde en upp- rustning av parken, med nytt dränage, borttagen "tennisbana" och bättre belysning. Några brister återstår att åtgärda i parken. Banérsparken ingår i det område som kommer att utvecklas helt i samband med nybyggnationen av Gamlestads Torg efter att viadukten har rivits om några år.

## 2. ORDNING OCH REDA

### Problem med narkotikahandling och öppet missbruk

Konkret arbete för ökad trygghet och för att förebygga brottslighet har varit i fokus under 2016. Boendekenkäten 2015 visar att Gamlestaden över tid har blivit en avsevärt tryggare och trivsammare stadsdel, men att i huvudsak två problem växer i de boendes ögon jämfört med tidigare enkät år 2008. Den ena problematiken som växer är berusade och drogpåverkade personer utomhus respektive narkotikahandling. Den andra är renhållningen.

Stadsdelsförvaltning och polis har inom ramen för Trygghetsforum under 2016 för andra året genomfört en trygghetsundersökning. Den visar en något ökad generell otrygghet i Gamlestaden 2016 jämfört med 2015.

Med anledning av dessa tydligt identifierade problem har Fastighetsägare i Gamlestaden bjudit in polis, kommun, näringsidkare (såsom Coop), fastighetsägare och boende till upprepade möten en gång per termin för att få till stånd ett samlat agerande för ökad trygghet och minskad brottslighet i Gamlestaden.

Resultatet har blivit

- en påtagligt ökad och bättre riktad polisaktivitet i Gamlestaden
- ett påtagligt förbättrat informationsflöde mellan aktörer som leder till gemensamma och uppdaterade problembilder
- polis och stadsdelsförvaltning har genomfört en gemensam problem- analys för Gamlestaden.

Under 2017 kommer denna process sannolikt leda till flera konkreta åtgärder med positiva konsekvenser för trygghet och brottsnivåer i Gam- lestaden, åtgärder som kan redovisas i nästa års verksamhetsberättelse.

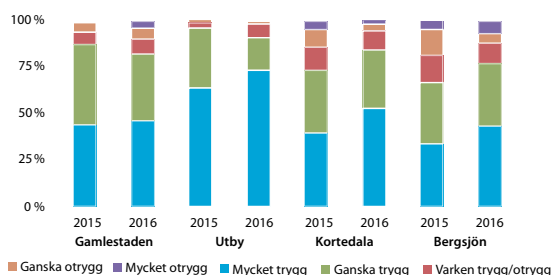
Processen har också lett till höjd aktivitetsgrad hos flera av fastighetsägarna.

### Fastighetsnära åtgärder

Fastighetsägare och bostadsförvaltare har en nyckelroll i att tillskapa fungerande och trygga miljöer som minskar tillfällena till brott och är en botten- platta för allt övrigt trygghetsarbete. För att öka kunskapsnivån hos fastig- hetsägare och bostadsrättsföreningar bjöd Fastighetsägare i Gamlestaden in till ett välbesökt seminarium den 19 maj 2016 med Lennart Levander från Stockholm. Lennart är f.d. polis och arbetar med fastighetsnära brotts- förebyggande åtgärder för Fastighetsägare i Järva.

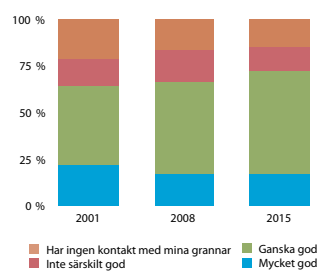
Trygghetskontroller av bostadsfastigheter är en beprövad metod för att öka trygghet och minska brottslighet. Fastighetsägare i Gamlestaden erbjuder trygghetskontroller till medlemmarna genomförda av Lennart Levander till självkostnadspris. Flera andra fastighetsägare och bostads- rättsföreningar har genomfört förbättringsåtgärder som har lett till ett minskat antal incidenter.

### HUR TRYGG KÄNNER DU DIG I OMRÅDET DÄR DU BOR?

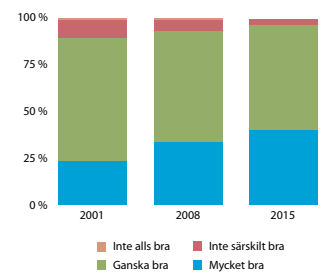


Källa: HKL research Trygghetsundersökning SDN Östra Göteborg 2015-2016

### HUR ÄR DIN KONTAKT MED DINA GRANNAR? (PROCENT)



### HUR BRA TYCKER DU ATT DET ÄR ATT BO I GAMLESTADEN?



Boendekenkäten 2015 visar att det lokala sociala kapitalet i Gamlestaden ökar. Källa: Gamlestaden 2016. Från förfall till pånyttfödelse. Dags för BIDs i Sverige?

### Ordningsvaktområde i Gamlestaden?

Problematiken i Gamlestaden har också lett till diskussioner mellan fastighetsägare och andra aktörer om behovet av ett LOV3-område, ordningsvaktområde, i centrala Gamlestaden. Det visar sig också att många aktörer gör stora väktarinköp, primärt från samma bolag. Diskussioner om att öka effekten av satsade medel genom dels ett ordningsvaktområde, dels gemensamma inköp av väktartjänster, har inletts.

### Tillsynsprojektet

Fastighetsägare i Gamlestaden har 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.

### Kundvagnsprojektet

Sedan många år har också Götaholm BK i uppdrag att forsla bort kundvagnar som människor 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

Boendeenkäten bekräftar att det är genom skriftlig information i brevlådan som man mest effektivt kommunicerar information om den lokala utvecklingen till de boende i stadsdelen. En fråga som ställs i enkäten är hur respondenterna vill få information om planerna för nybyggnation i stadsdelen, och svaren visar att skriftlig information i brevlådan är den informationskanal som föredras av en stor majoritet (70%) av de boende. Boendeenkäten visar också att Hela Gamlestaden läses av en mycket stor andel av de boende.

Fastighetsägare i Gamlestaden har under 2016 producerat två utgåvor av nyhetsbladet Hela Gamlestaden och delat ut till alla de ca 5000 hushållen i stadsdelen, samt skickat till samarbetspartners, nyckelpersoner, beslutsfattare mm. I det första numret, som kom ut i januari, medverkade fastighetsbolaget Serneke med information om multisportanläggningen i Kviberg. Det andra numret, som gavs ut i augusti, fokuserade på resultaten från Rapport Gamlestaden 2016.

### Webbsidan helagamlestaden.se,

### Facebook och nyhetsbrev på e-post

Webbsidan uppdateras kontinuerligt med ny information. Nyhetsbrevet på e-post har kommit med sju utskick under året. Nyhetsbrevet har vid årsskiftet 538 mottagare. Facebooksidan används för tvåvägars information och "gillas" vid årsskiftet av 230 personer. Arbetet 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 2016 har sex nya medlemmar valt att ansluta sig till föreningen. De inbetalda medlems- och serviceavgifterna ökade med 140 000 kr (eller med 12 %) jämfört med 2015. Fler potentiella medlemmar tillkommer i området, främst i form av byggare och fastighetsutvecklare, och arbetet med medlemsrekrytering fortsätter.

Fastighetsägare i Gamlestaden har under 2016 44 medlemmar, varav 27 är bostadsfastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Uppskattningsvis är drygt 50 procent av lokala fastighetsägare medlemmar. Cirka 80 procent av hushållen i stadsdelen bor hos en medlemsfastighetsägare.

Under 2016 var följande fastighetsägare medlemmar:

### Bostadsfastighetsägare

Almgren Fastighets AB  
Balder  
Bostads AB Poseidon  
BRF Batterigatan 11  
BRF Gamlestaden 52:2  
BRF Gamlestadstorget  
BRF Götaholm  
BRF Koljan  
BRF Lyrtorsken i Gamlestaden  
BRF Stenbiten nr 7  
BRF Vebe nr 10  
BRF Öringen  
Bygg-Göta AB  
Fastighetskontoret, Göteborgs stad  
HSB-fastigheter i Gamlestaden AB

### medlem sedan

2001  
2005  
2001  
2014  
2001  
2007  
2015  
2007  
2002  
2004  
2014  
2014  
2002  
2002  
2005

### MEDLEMS- OCH SERVICEAVGIFTER, 2013-2016

1200000  
900000  
600000  
300000  
0

2013 2014 2015 2016

### ANTAL MEDLEMMAR, 2013-2016

44  
33  
22  
11  
0

2013 2014 2015 2016

HSB-fastigheter i Kviberg AB  
HSB BRF Lödöse  
Klippans Båtmansstation  
Kviberg 8:9, Anna Lewerth  
Nordin Fastigheter AB  
Riksbyggens BRF Göteborgshus nr 7  
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, fastighetsutvecklare, byggare, ideella fastighetsaktörer

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

2004 **Styrelse 2016**  
2001 Ordförande, Johannes Wallgren Bostads AB Poseidon  
2016 Vice ordförande, Malin Rosenqvist BRF Gamlestadstorget  
2001  
2015 Katarina Bäckström HSB-fastigheter AB  
2002 Martin Arkhammar Fastighets AB Balder  
2014 Joakim Larsson BRF Stenbiten nr 7  
2002 Per-Eric Trulsson SKFs anställdas BRF nr 1  
2003 Göran Joneskär Fastighets AB Klöver  
2014 Henrik Nilsson Sigillet Fastighets AB  
2009 Björn Larsson Platzer Fastigheter AB  
2009

Ständigt adjungerad, Gitte Caous Stadsdelsdirektör SDF Östra Göteborg

Styrelsen har haft fem ordinarie sammanträden under 2016: den 4 februari, den 6 april, den 1 juni, den 27 september och den 22 november.

2002  
2015  
2003  
2002  
2016  
2015  
2015  
2016  
2009  
2015  
2016  
2015  
2001  
2005  
2016  
2005  
2016

### Organisation

Som verksamhetsledare anlätades Helena Holmberg, Kunskapsproduktion AB, som har tjänstgjort med 591 timmar under 2016. Hon har under året dessutom skrivit Rapport Gamlestad 2016.

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. Eva Bamberg, VibrantPlaces AB, har genomfört en del organisationsuppdrag, bl.a. i samband med workshoparna om reteams verksamhetsutredning samt organiserat möten om områdesutveckling i Bellevue Industriområde.

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

## Årsstämma 2016

Årsstämma hölls den 25 februari 2016. Årsmötetalare var Helena Holmberg, som berättade om resultaten från boendeenkäten som genomförts under 2015, samt övriga indikatorer på Gamlestadens utveckling som tagits fram i arbetet med Rapport Gamlestad 2016.

### Priset Hela Gamlestad 2016: Göran Wendel

Inför årsstämman 2016 beslutade styrelsen att inrätta ett nytt pris, Hela Gamlestad, till en eller flera personer som har gjort extraordinära insatser för Gamlestadens utveckling. Den första pristagaren är Göran Wendel, som i sin dåvarande egenskap av VD för Bostads AB Poseidon tog initiativet till bildandet av Fastighetsägare i Gamlestad år 2001.



## Ekonomi

Årsbokslutet har upprättats av Maria Bilén, Biléns Redovisning KB.

Inbetalda medlemsavgifter 2016 uppgick till 21 tkr (år 2015: 18 tkr). Inbetalda serviceavgifter 2016 uppgick till 1 092 tkr (år 2015: 955 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 2016, när alla kostnader dragits från intäkterna, behandlas som ett förskott av medlemmarna för år 2017. Detta för att föreningens överskott inte ska betraktas som en vinst som ska beskattas. Dessutom ska de överskjutande likvida medlen vid årsskiftet 2016/2017 täcka Fastighetsägare i Gamlestadens kostnader fram till dess att nya medlems- och serviceavgifter kommer in under våren 2017. Förfarandet har använts av Fastighetsägare i Gamlestad under hela dess verksamhetstid och har granskats och godkänts av Skatteverket (besked per brev från Skatteverket daterat 2013-10-10).

Årsbokslutet visar att detta förskott från medlemmarna vid 2016 års slut uppgår till 220 tkr.

## RESULTATRÄKNING

Intäkter	20161231	20151231
Medlemsavgifter	21 000	18 000
Serviceavgifter	1 092 181	955 112
Medfinansiering Hela Gamlestaden	8 000	29 100
Intäkter Gamlestadsgalej	20 000	33 250
Verksamhetsutredning	0	94 900
Medfinansiering Rapport Gamlestaden	0	250 000
Ränteintäkter	11	44
Övriga intäkter	50	200 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 141 242</b>	<b>1 580 406</b>
Periodiserade intäkter	304 000	-400 000
Redovisat resultat	19 097	22 317
<b>Total summa intäkter</b>	<b>1 464 339</b>	<b>1 202 723</b>

## Kostnader

Verksamhetsledning	446 080	461 600
Tillsynsvandringar	20 000	20 000
Kundvagnsprojekt	9 500	8 000
Gamlestadsgalej	117 072	130 982
GMLSTN Jazz	25 000	25 000
Verksamhetsutredning	200 000	200 000
Områdesutveckling	52 100	545
Rapport Gamlestaden	241 620	78 375
Kommunikation + Hela Gamlestaden	113 918	64 106
Verks.utred., Seminarier	12 500	1 665
Bunkeberget 1 juni	0	8 722
Övriga kostnader	15 172	0
Projektkontor	86 602	84 942
Styrelse + årsmöte	18 178	5 943
Ekonomi + admin	24 400	19 400
Tillsyn + kommunikation	0	8 850
Bredband, porto, bankavgift	21 693	18 859
Arvode v.ordf.	17 711	17 872
Ej avdragsjill ingående moms	4 591	3 149
Räntekostnader	7	78
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 426 144</b>	<b>1 158 088</b>

## BALANSRÄKNING

	20161231	20151231
Bankmedel	410 480	1 007 476
Momsfordran	103 837	30 891
Kundfordringar	106 830	0
Skattekonto	0	42
Varulager	2 855	2 855
<b>Summa tillgångar</b>	<b>624 002</b>	<b>1 041 264</b>
Leverantörsskulder	137 516	280 688
Förutbetalda kostnader	5 000	5 000
Momsskuld	15 580	4 762
Arbetsgivaravgifter	345	351
Förskott från medlemmar	220 000	524 000
Balanserat resultat	226 464	204 146
Årets resultat	19 097	22 317
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>624 002</b>	<b>1 041 264</b>

## Periodiserade serviceavgifter

Under 2016 har Fastighetsägare i Gamlestaden slutfört två stora projekt som till stora delar har finansierats externt. Dessa är Verksamhetsutredningen, genomförd av reteam med Kathrine Heiberg som ansvarig, samt Rapport Gamlestaden 2016, som har genomförts av verksamhetsledare Helena Holmberg.

Verksamhetsutredningen har finansierats via flera direktstöd från medlemmar och lokala aktörer (bland dem, Peab, med 50 000 kr) samt genom ett projektstöd från Fastighetsägarna GFR på 200 000 kr.

Rapport Gamlestaden 2016 har förutom av Fastighetsägare i Gamlestaden finansierats av BRÅ med 200 000 kr, samt av Fastighetsägarna GFR och Förvaltnings AB Framtiden med 25 000 kr vardera.

De externa intäkterna för de båda projekten kom in till föreningen under 2015 men stora delar av kostnaderna har fallit ut under 2016. Det är dessa 304 000 kr som redovisas som "periodiserade serviceavgifter" på resultatredovisningen.

## Gamlestadsgalej

Gamlestadsgalej 2016 omsatte totalt 149 tkr. Fastighetsägare i Gamlestadens stöd till evenemanget år 2016 uppgår till 110 tkr, vilket ska jämföras med det budgeterade anslaget på 100 tkr. Övriga intäkter är projektanslag från SKF på 10 tkr och Göteborg o Co på 20 tkr. Därutöver täcker SDN Östra Göteborg, Konsument Göteborg, Västtrafik, Stadsbyggnadskontoret, Trafikverket och Platzer sina kostnader för informationstältet med sammanlagt 11 800 kr. Bordshyra för loppisen samt anmälningsavgifter för barnloppet inbringade 15 115 kr.

Projektledare Martin Andersson, Martinevent AB, har skött huvuddelen av den ekonomiska redovisningen för Gamlestadsgalej med mycket god ordning. Därför ligger en del av Gamlestadsgalejs ekonomi utanför Fastighetsägare i Gamlestadens totala ekonomiska redovisning. Men eftersom en del projektanslag (det från Göteborg o Co) samt en del kostnader (typ polistillstånd) måste tas av evenemangets huvudman så kommer under kommande år hela galejens ekonomi att hanteras inom Fastighetsägare i Gamlestadens redovisning för att underlätta överblicken.

Fastighetsägare i Gamlestadens styrelse har gett verksamhetsledaren i uppdrag att teckna ett tvåårsavtal (2017-18) om arrangemang av Gamlestadsgalej med Martin Andersson.

## Extern finansiering av verksamhet

Under verksamhetsåret har en utgåva av nyhetsbladet Hela Gamlestaden medfinansierats av Serneke med 8 000 kr.

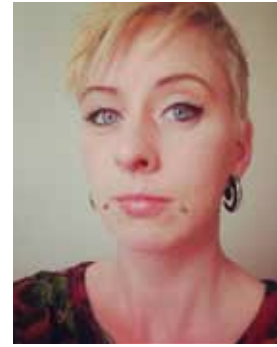
The image shows the cover of a newsletter titled "HELA GAMLESTADEN" with a sub-header "FASTIGHETSÄGARE I GAMLESTADEN". The cover features a photograph of a street scene with people and a bar chart. Below the chart, there is a headline "Så mycket bättre" and a sub-headline "Hur är läget i Gamlestaden? Tre Gamlestadborna med sin stadsdel? Kan vi dra sig tillbaka?". The cover also includes a small article titled "Gamlestaden - en modell för andra" and a section titled "NÄR FASTIGHETSÄGARE".



Helena Holmberg  
foto: Anna Sigvardsson



Johannes Wallgren,  
ordförande



Malin Rosenqvist,  
vice ordförande



Maria Bilén,  
Biléns Redovisning KB



Martin Andersson,  
Galejgeneral



Eva Bamberg,  
VibrantPlaces AB

Styrelsen för Fastighetsägare i Gamlestaden, ideell förening  
Gamlestaden den 22 februari 2017

Johannes Wallgren  
ordförande  
Bostads AB Poseidon

Malin Rosenqvist  
vice ordförande  
BRF Gamlestadstorget

Katarina Bäckström  
HSB-fastigheter i Kviberg AB

Martin Arkhammar  
Fastighets AB Balder

Göran Joneskär  
Fastighets AB Klöver

Henrik Nilsson  
Sigillet Fastighets AB

Joakim Larsson  
BRF Stenbiten nr 7

Björn Larsson  
Platzer Fastigheter AB

Per-Eric Trulsson  
SKFs anställdas BRF nr 1