

RUNDTUR



I FAMILJEBOSTÄDERS STOCKHOLM
2009–2010

INNEHÅLL

Mer i tiden än någonsin	2
Vd summerar ett år som varit ett lyft på många plan	

2009 på en minut	4
Snabb genomgång av årets viktiga händelser	

HYRESRÄTT

Fördel hyresrätt	6
Om hyresrättens uppgång på bostadsmarknaden	

Ny flyttvåg till Familjebostäder	8
4 000 lägenheter övertogs i Farsta	

Delad vardag i Dunderbacken	9
Planeringen inför ny bostadsgemenskap i Axelsberg	

Grön gemenskap är framtiden	10
Möt omvärldsbevakaren Gabriella Granditsky Svenson	

Nya tvättider	11
Tvättstugan är idag en stuga på gården	

VÅRA BOSTÄDER OCH LOKALER

Tillväxt i kvadrat	12
Fastighetsbeståndet ökade rejält under 2009	

Fibersnack	14
Kristoffer Adolfsson trivs med snabbt bredband	

För konsten i tiden	15
Konstverket "2009" lyser upp i Årstadal	

Vår Stockholmskarta	16
Hela Stockholm med våra 446 fastigheter	

Klimatsmart bakom fasaderna	18
Energisparatsatsning i Hökarängen med stimulanspengar	

Ansiktslyft för gammal skönhet	19
Varsam renovering av k-märkt hyresrätt	

Läckerheter ovan molnen	20
Cloud Nine, restaurang med dessertrum	

NYPRODUKTION

Nybyggarna	22
Nu bygger vi mer än på mycket länge	

Goda grannar flyttar till nytt	24
Från gammalt till nybyggt i Farsta	

Så bygger vi Stockholm	25
Nya typhus ger mer än låga kostnader	

Fler hittar hem till Familjebostäder	26
Så har byggtakten höjts	

Nyproduktion	27
Pågående och planerad nyproduktion	

Nya vägar leder till Kista Gård	28
Om hur en ny stadsdel planeras och växer fram	

Brandskydd med extra allt	29
I Bandhagen byggs det extra brandsäkert	

MILJÖ OCH HÅLLBAR UTVECKLING

Världens grönaste	30
Vi arbetar för att göra Stockholm miljöledande	

Så tar vi tempen på värmeförbrukningen	32
I Hägersten har man koll på förbrukningen	

Tuffare krav håller värmen	33
Böter på nybyggt som inte klarar energikraven	

Full gas på Högdalen	34
Allt fler husvärdar kör biogasbilar	

Hemma hos återvinnaren i Hässelby Strand	35
Familjen som komposterar och sopsorterar	

VI OCH VÅRA HYRESGÄSTER

I samspel	36
För medarbetarnas och hyresgästernas trivsel	

Samtal pågår i Tensta	38
Dialogdagarna lockade 3 000 Tenstabor	

Läxhjälp = höjda betyg	39
Rinkebyeleverna får bättre betyg med läxhjälp	

Bland bubblande baddare	40
Ökad simkunskap för hyresgästernas barn	

Jogo bonito i Hagsätrahallen	41
Spontanfotboll till sambamusik lockar	

Trampsteg till framsteg	42
Husvärden som cyklar mest i Stockholm stad	

Hemma hos Familjebostäder	43
I nya huvudkontoret i Hammarby Sjöstad	

Så nöjda är vi	44
Vi har frågat hyresgäster och medarbetare	

Ekonomisk sammanfattning 2009	45
Resultaten från ett händelserikt år	

Då, nu och sen då?	46
Familjebostäders historia, nutid och framtid	

Resans fortsättning 2010	48
---------------------------------	----



MER I TIDEN ÄN NÅGONSIN

STORA DELAR AV 2009 har för många andra aktörer i fastighetsbranschen kännetecknats av kris, osäkerhet och byggstopp. För oss på Familjebostäder har det gångna året snarare inneburit ett lyft på flera plan.

Under året förvärvade bolaget drygt 4 000 lägenheter i Farsta från Svenska Bostäder. Tillskottet av lägenheter innebär att vi i stort sett är tillbaka till den storlek Familjebostäder hade 2006, innan försäljningen av fastigheter till bostadsrättsföreningar kom igång på allvar.

Tillskottet innebär att nya spännande uppdrag tillkommer i vår verksamhet. Vi ökar antalet medarbetare med 24 personer. Och kanske framförallt, vår väloljade organisation för upprustning av fastigheter får nu den nya viktiga uppgiften att rusta upp det nytillkomna beståndet. Vi är i princip färdiga med renoveringen av hela vårt övriga 1940-50-talsbestånd.

Det gångna året har också inneburit en utveckling av vårt byggande. Vid en tidpunkt sommaren 2009 hade bolaget en pågående produktion av 1 300 lägenheter samtidigt. Det är en unikt hög siffra. Förmodligen fanns ingen annan bostadsbyggare i Sverige som kom upp i det antalet. På Familjebostäder har vi inte haft så många nybyggen på gång samtidigt sedan 1970-talet.

DET BETYDER ATT VI TVEKLÖST kan se 2009 som ett bra och fruktbart år. Nu har också den generella takten på nyproduktioner ökat. Vi ser tydliga tecken på att hyresrätten som upplåtelseform ligger mer rätt i tiden än någonsin.

Att stärka hyresrätten ligger i linje med det uppdrag vi har från vår ägare Stockholms stad och indirekt från det stadigt växande antalet människor som vill bo i huvudstaden. Vi ska förvalta, utveckla och bygga fastigheter enligt

vår vision att erbjuda hyresrätter i världsklass och på så sätt vara en viktig aktör i Stockholms utveckling. Med vår årliga byggtakt på cirka 650 lägenheter utgör Familjebostäder en av de viktigaste aktörerna för alla stockholmare som vill bo i en hyresrätt. Denna årsproduktion av kommande byggprojekt är relativt färdigplanerad fram till 2012. Därför är det spännande att vi på skisstadiet har mer långsiktiga planer på att bygga ett 190 meter högt hus vid brofästet till Lidingö. Om detta projekt går i lås kommer vi skriva svensk bostadshistoria. Dels för att vi bygger ett extraordinärt höghus, dels för att vi som hyresrättsföretag samverkar med ett bostadsrättsföretag och ett bolag som arbetar med kommersiella lokaler för att skapa ett nytt landmärke med blandade upplåtelseformer.

ÅRET HAR DOCK INTE VARIT

Odelat positivt. I somras drabbades en av våra fastigheter i Rinkeby av en brand. En oerhört tragisk händelse där sju människor omkom. Vi lider alla med de drabbade och jag vill här uttrycka mitt djupa deltagande för de närmast sörjande. I spåren av tragedin känner jag mig samtidigt stolt över vårt agerande. Vår organisation och våra medarbetare har verkligen slutit upp från minut ett. Vi var på plats kort tid efter brandkåren, mitt i natten, i semestertider. Vi kunde snabbt få fram möblerade ersättningslägenheter till de drabbade och öppna lokaler där människor kunde mötas och ha någon att prata med. Ett hjälparbete som har fortgått in på det nya året.

Självklart leder en så här allvarlig händelse till noggrann utredning om vad som gick fel och vad vi kan lära oss. När olyckan är framme, när elden bryter ut, är det viktigt att alla vet vad de ska göra. Den här branden, liksom andra som inträffat i landet på senare tid, visar hur viktigt det är att de boende vet att det säkraste vid brand i huset är att stanna i sin lägenhet och hålla dörrar och fönster stängda. Lika viktigt är det att nå ut med information om brandrisker i hemmet, till exempel om faran med levande ljus och varma elektroniska utrustningar. Vi fortsätter satsa på att bli ännu bättre i allt som rör brandskydd. Vi satsar på fler rökfria hus och arbetar vidare med att utveckla vårt projekt Brandsäkert hem®-märkta lägenheter.

VÅRT NYA HUVUDKONTOR HAR BYGGTS UNDER ÅRET

och från februari 2010 sitter vi i kontoret Hemmahamnen i Hammarby Sjöstad. Det känns mycket bra ur flera aspekter. Vi äger nu fastigheten där vi har vårt eget kontor och kommer kunna utnyttja ytan mer effektivt och därför kunna spara in några miljoner om året. Att kontoret är helt nytt och fräscht blir ett lyft för alla medarbetare. Genom vår etablering i Hammarby Sjöstad vill vi visa att man inte nödvändigtvis måste ha huvudkontoret i innerstan. Vi kommer närmare södra Stockholm, där vi har

våra flesta fastigheter, och lokaliseringen i miljöstadsdelen utgör en symbol för våra ambitioner och för hur vi vill uppfattas. Samtidigt har vi kunna trimma vår organisation från fyra till tre distrikt. Distrikt Sydost sitter numera också i vårt kontor i Hammarby Sjöstad.

UNDER 2009 HAR VI OCKSÅ:

- lagt ut vår IT- och telefonverksamhet på centralt avtal i staden. Alla bolag och förvaltningar i Stockholms stad kommer inom något år ha genomfört samma procedur.

VD:S HUVUDPUNKTER 2009

- Tillskott på drygt 4 000 bostäder
- Rekordhög byggtakt av nya bostäder
- Stockholmsfyren kan bli bostadshistoria
- Tragisk brand i Rinkeby
- Förändrad organisation
- Outsourcing av IT-miljö
- Nytt hyressättningsystem

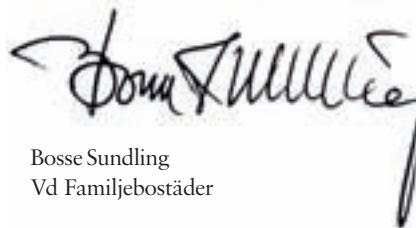
- genomfört en ny upphandling för vår modell med så kallade typhus. Det medför att vi kan bygga nya bostäder till lägre kostnader och därmed erbjuda stockholmarna nybyggda lägenheter till rimlig hyra.
- gemensamt med bostadsmarknadens parter arbetat fram grundstommen för en mer modern modell för hyressättning, den så kallade Stockholmsmodellen.

Ännu finns några steg kvar att ta, men parterna är alla överens om de grundläggande principerna för hyressättningen.

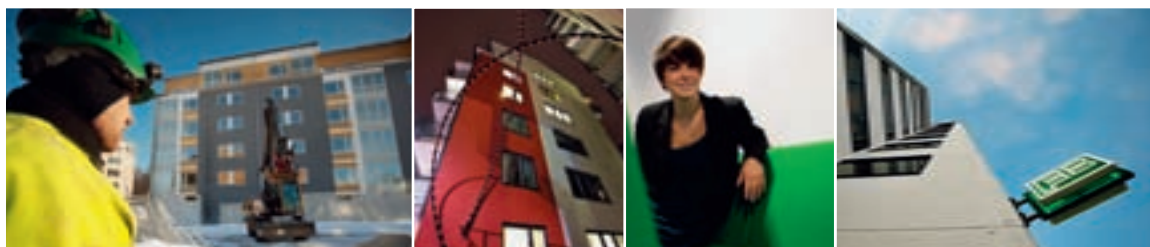
- fortsatt med att utveckla vår service, vilket våra skickliga medarbetare är grunden för. Undersökningar visar med tydlighet att hyresgästerna är mycket nöjda med den service vi erbjuder. Dessutom anger mer än 90 procent att de trivs med Familjebostäder och kan tänka sig att rekommendera oss som hyresvärd.

Avslutningsvis vill jag gärna betona att det är en mycket angenäm situation att vara vd i ett företag som har ett så gott renommé.

Stockholm mars 2010



Bosse Sundling
Vd Familjebostäder



2009 PÅ EN MINUT

NYPRODUKTION OCH FORTSATT PROFILERING

Byggandet av 638 lägenheter påbörjades. Bolagets nischboenden är populära och i ett av årets nyproduktionsprojekt, Fordringsägare i Axelsberg, bygger Familjebostäder ytterligare ett rökfritt boende och ett gemenskapsboende med kooperativ hyresrätt.

INFLYTTNING I LÅGENERGIHUS

Inflyttning skedde i 362 lägenheter i Årstadal, Årsta, Västertorp, Stureby och Farsta. I Stureby flyttade hyresgäster in i Familjebostäders två första lågenergihus. Husen är byggda med flera energismarta lösningar som tillsammans gör det möjligt att halvera energiförbrukningen jämfört med konventionell nyproduktion.

BESTÅNDSUTVECKLING

Takten i stamupprustningsarbetet var hög även under 2009. Drygt 1 300 lägenheter i fastigheter byggda under perioden 1940-1960 fick under året renoverade stammar.

ÖVERTAG AV BOSTÄDER

Genom beslut av kommunfullmäktige överfördes drygt 4 000 bostäder i Farsta från Svenska Bostäder. Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Farsta, men även fastigheter i Farsta Strand, Tallkrogen, Fagersjö, Larsboda och Hökarängen ingår i förvärvet. Övertaget innehåller också 350 olika lokaler om totalt 27 000 kvm.

TILLGÄNGLIGHET

I all nyproduktion och ombyggnation går bolaget utöver standardkraven och sätter bland annat in högre toalettstolar och handtag i dusch. Familjebostäder fortsätter att vid markupprustning säkerställa att framkomligheten till lägenheterna ökar för att förenkla för bland annat äldre personer att bo kvar. Arbetet med att åtgärda "enkelt avhjälpna hinder" har varit prioriterat och Familjebostäder har goda prognoser för att alla kommersiella lokaler kommer vara åtgärdade vid utgången av 2010.

OMBILDNINGAR

Totalt genomfördes 1 485 kontraktsskrivningar om försäljning av lägenheter till bostadsrättsföreningar, varav 19 procent av lägenheterna låg i ytterförort. Under året kom endast ett fåtal ytterligare ansökningar om ombildning in till Familjebostäder.

BREDBAND

Satsningen på att bygga bredband till alla Familjebostäders fastigheter fortsatte. Totalt fick 8 500 hyresgäster fiberbredband, varav drygt 300 lägenheter i nyproduktion och 3 000 lägenheter som övertogs från Svenska Bostäder. Utbyggnaden fortsätter under 2010, då i princip hela fastighetsbeståndet beräknas vara nätanslutet.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Hyresförhandlingarna för 2010 resulterade i en höjning från den 1 april med i genomsnitt 1,98 procent. Höjningen fördelades över bolagets lägenheter efter samma modell som tidigare år för mer rättvisa hyror, som exempelvis läge, fastighetens ålder och tidigare hyresnivå.

Förutom avtalet om 2010 års hyror gjordes också en överenskommelse om att ansvaret för golvunderhåll övergår till Familjebostäder och blir en del av bolagets hyresgäststyrda lägenhetsunderhåll (HLU). Ansvaret övergår successivt allteftersom hyresgästen själv väljer att få nya golv i sin lägenhet mot en höjning av grundhyran.

Likaså införs ett särskilt trygghetspaket för källare och vind i bolagets äldre fastighetsbestånd som i stor utsträckning efterfrågats av hyresgästerna. Trygghetspaketet omfattar bland annat mer inbrottsäkra förråd, elektroniskt låssystem i källar- och vindsdörrar samt förbättrad belysning.

SJUKFRÅNVARON FORTFARANDE LÅG

Ett målmedvetet hälsoarbete bidrog till att sjukfrånvaron i stort sett är detsamma som föregående år. Bolagets sjukfrånvaro uppgick till 4,2 procent vilket är under det interna



målet om 5 procent. För 2010 reviderades därför målet till 4 procent.

NÖJDA MEDARBETARE

Nöjd medarbetarindex förbättrades från förra mätningens resultat på 66 till 69, vilket är en markant ökning. Motsvarande genomsnittliga värde för staden är 62. Satsningen på stärkt ledarskap påbörjades och Familjebostäder deltar i stadens projekt för att öka det kommunikativa ledarskapet.

GEMENSAM BYTESKÖ

Beslut togs att de tre allmännyttiga bostadsbolagens interna bytesköer skulle sammanföras till en gemensam kö som förmedlas av Stockholm stads bostadsförmedling. Förändringen innebär att hyresgästerna från och med januari 2010 kan byta sin bostad inom hela det allmännyttiga beståndet i Stockholm.

JÄRVALYFTET

Familjebostäder satsade ungefär 7 miljoner på särskilda aktiviteter i Tensta och Rinkeby. Några exempel är läxhjälp på Rinkebyskolan, sommarjobb för ungdomar, utökad bevakning av olaga andrahandsuthyrning, trygghetsbesiktningar med påföljande åtgärder, samarbete i Fastighetsägarföreningen och utvecklingen av Rinkebystråket. I Rinkeby och Tensta arrangerades dialogveckor där boende fick tycka till om närmiljön och bostadsområdet.

PRAKTIKANTER OCH SOMMARJOBB

Bolaget tog emot 12 praktikanter, varav fem från Jobbtorg Stockholm. Därutöver fick 100 ungdomar sommarjobb på bolaget, varav minst 60 av dem var hyresgästers barn. Särskilt satsades på att rekrytera 20 ungdomar som en del av Järvalyftet.

MILJÖ

Energianvändningen ökade med 0,9 procent och koldioxidutsläppen minskade med cirka 2,9 procent. Den ökade energianvändningen, som drev upp koldioxidanvändningen, uppvägdes genom köp av Bra Miljöval-märkt el.

För att säkerställa att nyproduktionen sker i linje med våra miljökrav tas miljökompetens in i projekten. Miljöbetyget på vår nyproduktion, miljöprestandaindex, ökade från 118 till 166, vilket främst beror på att vi bygger hus med allt bättre energiprestanda.

INDIVIDUELL MÄTNING AV VÄRME OCH VATTEN

Familjebostäder startade under året ett pilotprojekt med individuell mätning och debitering i två fastigheter. De hyresgäster som hushåller med energin får en bonus utbetald men debiteras inte vid ökad förbrukning.

ÖKADE KUNDBETYG FÖR UTOMHUSMILJÖER

Under de senaste åren har Familjebostäder genomfört stora satsningar på den yttre miljön, vilket nu börjar märkas av hyresgästerna. Resultatet i årets kundundersökning för "Rent och snyggt" och "Utemiljö" ökade med upp till flera procentenheter.

FÖREBYGGANDE RISKHANTERING

Det löpande brandskyddsarbetet och brandsäkerhetsinformation till hyresgästerna fortsätter med full kraft. Familjebostäder har sedan tidigare testkört konceptet "Brandsäkert hem®" som nu införs i vår nyproduktion. I samarbete med stadens kommunala bostadsbolag och Storstockholms brandförsvär startas också ett projekt med brand- och säkerhetsinformatörer i Järva. Det syftar till att skapa ökad kunskap om brand- och säkerhetsfrågor och andra trygghetsskapande åtgärder.

HUVUDPUNKTER OM HYRESRÄTTEN 2009

- Fler hyresrätter byggdes
- Mer positiv attityd
- Behov av fler markanvisningar
- Hyresrätt med valfrihet
- Mer modern hyressättning

FÖRDEL HYRESRÄTT

Hyresrättens uppgång på Stockholms bostadsmarknad är tydlig. Ett skäl är att den finansiella krisen i sig har lyft fram fördelarna med hyresrättens trygga och bekymmersfria boendeform. Men även på andra plan har hyresrätten stärkts. Den finansiella oron innebär att påbörjade byggprojekt ställdes om från en produktion av bostadsrätter till hyresrätter. Bostadsrättsföretag stoppade tillfälligt sitt byggande och Familjebostäder och andra kommunala bostadsföretag i Stockholm kunde förvärva deras projektfastigheter.

MER POSITIV ATTITYD

Vi har under de senaste åren sett en generell omsvängning i attityden till hyresrätten. Från såväl beslutsfattare som invånare förs i både allmänna samtal och debatter fram vikten av att det finns tillräckligt med hyresrätter i Stockholm. Efter att det i flera år genomförts försäljningar och ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i främst innerstaden, är nu ambitionen att säkra ett bestånd av hyresrätter som ett viktigt alternativ. Skälen handlar såväl om en större valfrihet i boendeformer, som att hyresrätt för många stockholmare är den enda ekonomiska möjligheten till ett boende.

Ett trendbrott till hyresrättens fördel är stadens markanvisningar, som numera ligger i ungefär samma tilldelningsnivå som för bostadsrätterna. Det innebär en ökad andel för hyresrätten jämfört med de närmast föregående åren. Markanvisningarna har framförallt fördelats till privata byggherrar och Familjebostäder är beroende av nya anvisningar om nyproduktionen ska kunna möta stadens mål 2010-2012 om 650 lägenheter per år.

Takten på ombildningarna av Familjebostäders hyresrätter till bostadsrätter var under 2009 hög och det kommer fortsätta över 2010, i enlighet med de direktiv Stockholms stad har beslutat. Antalet intresseanmälningar har under den senaste perioden minskat avsevärt och för bolaget handlar det främst om att under 2010 verkställa de ansökningar som tidigare inkommit.

VÄXER MED STADEN

Inte bara hyresrätten är under tillväxt, det gäller även invånarantalet i huvudstaden. Stockholm växte med drygt 18 000 personer förra året. Tillväxten märks inte minst på bostadskön som under 2009 ökade till totalt 287 000 personer i kö, vilket ökar trycket från stockholmarna på att det skapas nya och bra bostäder för alla.

Familjebostäder har en viktig roll i denna utveckling, både när det gäller kvantitet och kvalitet. Vi bygger fler nya hyresrätter än på flera decennier. Under 2009 ökade vår

produktion av nya lägenheter markant. Samtidigt arbetar vi vidare enligt vår vision om en hyresrätt i världsklass. I grunden skapar vi attraktiva, trygga och prisvärda bostäder där folk kan trivas. För oss stannar det dock inte med det. Vi utvecklar både produkten och servicen för att skapa ett boende med valfrihet och flexibilitet, där vi tar hänsyn till att människor har olika önskemål och behov under livets olika skeenden.

De nya hyresrätter som vi bygger finns över hela staden, från innerstaden till ytterområdena. Vi är med och skapar nya stadsdelar. På nordvästra Kungsholmen bygger vi över 400 lägenheter med bästa kombination av närhet till city och vatten. Samtidigt satsar vi offensivt i Farsta med omnejd inom ramen för Stimulans för Stockholm. Det gör vi också speciellt mot bakgrund av förvärvet från Svenska Bostäder av drygt 4 000 lägenheter och ett par nyproduktionsprojekt. Det för med sig ett ökat ansvar inom området. Genom att vi arbetar med strategin att lyssna och föra dialog med de boende kommer Familjebostäder framgent bidra till att området utvecklas på ett positivt sätt.

ÖKAD VALFRIHET

Valfrihet handlar bland annat om att vi fortsätter utveckla nya nischboenden som gemenskapsboende och rökfria hus. Våra hyresgäster kan också påverka hyresnivån genom det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet (HLU), som vi är ensamma om i Stockholm att erbjuda. Det innebär att vi lämnar hyresrabatter för de som väljer att skjuta upp det inre lägenhetsunderhållet. Väljer man istället att göra en tidigare renovering, får man arbetet utfört mot en extra kostnad.

Vi är också med i arbetet med att ta fram en ny modell för hyressättning, den så kallade Stockholmsmodellen. Idag kan något förenklat sägas att hyresnivån bestäms främst utifrån byggår för fastigheten. Med den nya modellen kommer vi på ett tydligare sätt kunna sätta hyror som tar hänsyn till både geografiskt läge, läge inom byggnaden, utrustningsstandard och hur ny lägenheten är.

Under 2009 beslutades att de tre allmännyttiga bostadsbolagens interna bytesköer skulle sammanföras till en gemensam kö. Detta innebär att hyresgästerna från och med januari 2010 kan välja att byta sin hyresrätt mot en annan lägenhet inom hela det allmännyttiga utbudet i Stockholm. Bolagen har över tid kommit att finnas i olika delar av staden och den gemensamma köen skapar därför en väsentligt mycket större geografisk valmöjlighet för hyresgästerna.



Allmännyttan är en guldidé. Kommunal hyresrätt är klokt och rationellt, tycker Robert Nyberg. Han jobbar som tecknare och har sin ateljé hemma i lägenheten.

NY FLYTTVÅG TILL FAMILJEBOSTÄDER

Förra året tog Familjebostäder över drygt 4 000 lägenheter från Svenska Bostäder. Robert Nyberg med familj bor kvar i Farsta, men har bytt fastighetsvärd.

KVARTERET UTÖ 2, FARSTA

MÖT: Robert Nyberg med familj som flyttat från Svenska Bostäder till Familjebostäder, utan att ha bytt lägenhet

HITTA HIT: grön linje 18 mot Farsta Strand, hållplats Farsta

ANTAL LÄGENHETER: 66

ANTAL RUM: 3–5

BYGGÅR: 1958

ÖVERFLYTTNING: augusti 2009



I augusti 2009 tog Familjebostäder över lägenheter från Svenska Bostäder i områdena Fagersjö, Farsta, Farsta Strand, Hökarängen och Tallkrogen. I en av dessa 4 000 lägenheter bor Robert Nyberg med sin familj.

– Vi har mycket kontakt med hus-

värden Marco, så vi blev glada över att vi fick behålla honom här. Mycket hänger på husvärden för att allt ska fungera, säger Robert Nyberg.

Han bor tillsammans med fru Lena, dottrarna Astrid och Agnes och katten Felix högst upp i ett hus i Farsta. De har bott i sin etagelägenhet i över tolv år och har inga funderingar på att flytta. Som hyresgäster har de inte märkt så mycket av ägarbytet, än. Men till sommaren väntar ett omfattande stambyte i kvarteret.

– Vi har varit på ett första informationsmöte angående stambytet. Familjebostäder levde upp till förväntningarna och vi fick svar på alla våra frågor, säger Robert.

Stambytet kommer att innefatta Roberts hus och ytterligare tre närliggande fastigheter. De flesta hyresgästerna kommer att bo kvar under renoveringen, med en hyresreducering. Några få hyresgäster med särskilda skäl har tilldelats evakueringslägenheter. Eftersom Familjebostäder låg långt framme när det gällde genomförda upprustningar i sina andra fastigheter kunde stambytet ske ett år tidigare än beräknat.

– De flesta hyresgästerna tycker att det är skönt att få stambytet överstökad. Arbetet startar i vår och ska vara klart innan året är slut, säger husvärden Marco Mogard, som också är nöjd med att vara ny hos Familjebostäder.

Medan Marco håller ställningarna med renoveringen i kvarteret, flyttar Robert och hans familj ut till sin kolonistuga bara sex kilometer bort. För dem passar ett stambyte under sommaren perfekt. Det blir några extra sköna sommarveckor ute i stugan för familjen, med katten Felix inkluderad.

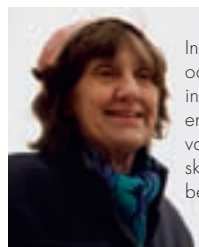
BAKGRUNDEN TILL FLYTTVÅGEN I FARSTA

Efter beslut av Stockholms stad tog Familjebostäder över drygt 4 000 lägenheter från Svenska Bostäder 2009. En av anledningarna var att Familjebostäder i stort sett är klara med de stora stambytesprojekten i sina fastigheter. Familjebostäders väl inkörda underhållsorganisation har nu kapacitet att slutföra de återstående stambytena i Farsta på hälften så lång tid jämfört med vad som var planerat.



DELAD VARDAG I DUNDERBACKEN

I höst flyttar ett gäng hyresgäster till Dunderbacken och fördelar sig på 61 lägenheter. Tillsammans ska de sedan dela vardags- sysslor. De ska de laga mat, äta och städa, men framför allt umgås med varandra. Möt Ingela Blomberg som har deltagit i planeringen av den nya bogemenskapen i Axelsberg.



Ingela Blomberg är arkitekt och författare som i årtionden intresserat sig för kollektivboende. Nu har hon varit rådgivare inför nybygget bogemenskapen Dunderbacken i Axelsberg.

KVARTERET FORDRINGSÄGARE 2, AXELSBERG

SEVÄRT: den nya bogemenskapen Dunderbacken i Axelsberg

HITTA HIT: röd linje 13 mot Norsborg, hållplats Axelsberg

ANTAL LÄGENHETER: 61

ANTAL RUM: 1–3

INFLYTTNING: september 2010

Ingela Blomberg är arkitekten som alltid har intresserat sig för kollektivboende och har varit rådgivare inför Familjebostädernas nybygge, bogemenskapen Dunderbacken. Hon är aktiv i den ideella boföreningen Framtiden, som startades 2002 ur ett annat kollektivboendes långa och ringlande kö. Och i september kan de alltså bo tillsammans i Axelsberg.

– Huset var egentligen projekterat och planerat för vanligt boende, men vi har anpassat huset efter gemensamma behov, säger Ingela och berättar att intresset för att bo här är stort.

Till de 61 lägenheterna flyttar några par, resten singlar och flest kvinnor. Dunderbacken är en kooperativ hyresrättsförening, som hyr hela huset av Familjebostäder.

Hyresgästerna betalar hyra efter lägenhetsyta, men också en del av de gemensamma utrymmena som till exempel kök, matsal och allrum. På samma sätt delar man på sysslor som man kommer överens om. Boendet bygger på självförvaltning och stort inflytande, men framför allt på social gemenskap.

– I en bogemenskap känner man sig aldrig ensam. Och jag är övertygad om att man håller sig frisk längre, säger Ingela men påpekar att boendeformen inte ersätter vanligt vårdbehov på ålderns höst.

Själv delar Ingela sin vardag med vännerna i kollektivhuset Färdknäppen på Södermalm. Hon bor själv inte där, men är aktiv och ingår i matlaget. Var sjätte vecka står hon i köket och bjuder boende på middag,

resterande veckor är hon middagsgäst. Ingela ska inte flytta in i Dunderbacken heller, men hon kommer gärna och hälsar på.

KOOPERATIV HYRESRÄTT I KORTHET

I en kooperativ hyresrätt hyr en hyresrättsförening, vars medlemmar består av hyresgästerna själva, hela huset av Familjebostäder. Det gäller samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen. Sedan hyr föreningen i sin tur ut lägenheterna till de boende. Föreningen ansvarar för husets ekonomi, underhåll och skötsel och hyresgästerna är skyldiga att delta i det arbetet.

FLER ALTERNATIV FÖR ATT BO TILLSAMMANS

Familjebostäder har flera kollektivhus. För de över 40 år och utan hemmaboende barn under 18 år finns: Färdknäppen på Södermalm, Sockenstugan i Skarpnäcks Gärd, Sjöfarten i Hammarby Sjöstad och i höst också Dunderbacken i Axelsberg. I Prästgårdshagen i Älvsjö är alla välkomna, oavsett ålder.

Läs mer om bogemenskap:

www.familjebostader.com/bogemenskap



Gabriella Granditsky Svenson, omvärldsbevakare på Familjebostäder, spanar och ser ett mer grönt och gemensamt boende i framtiden.

GRÖN GEMENSKAP ÄR FRAMTIDEN

En flytt in i framtiden, hur bor vi då? Gabriella Granditsky Svenson, omvärldsbevakare på Familjebostäder, lyfter blicken och funderar kring framtidens boende.

VILKA TENDENSER SER DU I DET FRAMTIDA BOENDET?

Framtiden är grön. Vi vill leva klimatsmart och miljövänligt, även om vi bor i staden. I staden vill vi också känna oss trygga och vara en del av en större gemenskap. Därför kommer det att finnas flera kollektiva boenden.

GRÖNA VÅGEN OCH KOLLEKTIVBOENDE, DET LÅTER 70-TAL?

Skillnaden är att den nya gröna vågen är urban. Vi vill kombinera stadsliv med natur. Vi vill kunna handla och äta ekologiskt, men också kunna odla själva och kompostera, trots att vi bor kvar i staden. Däremot vill vi ha mindre trafik och fler grönområden, planteringar istället för parkeringsplatser och promenadstråk istället för vägar.

Människor vill i högre utsträckning bo mer tillsammans, oavsett om

man bor med sin familj eller lever som ensamstående. Då kan man tillgodogöra sig stordriftsfördelarna, med till exempel ett gemensamt storkök, men ändå ha sin egen lägenhet.

HUR BEMÖTER FAMILJEBOSTÄDER DE NYA KRAVEN PÅ BOENDET?

I många områden finns källsortering och kompostering. I andra finns kolonilottor på gårdarna. Vi försöker tillmötesgå önskemålen om ett rikare uteliv med grönområden, promenadstråk och uteserveringar. Vi bygger så att det finns möjlighet till bra service och platser för folk att träffas och umgås på.

Idag bygger vi redan hus med minimal energianvändning och söker alternativa energikällor. Vi har kooperativa hyresrätter, där alla hyresgästerna har sin egen lägenhet men delar på husets gemensamma utrymmen.

ÅRET ÄR 2030, HUR BOR VI DÅ? HUR SER VISIONEN UT?

Vi har ett stort utbud lägenheter i olika stadsdelar. Hyresgästerna kan välja i vilket område de vill bo i. Bostadsområdena är blomstrande med torg och mötesplatser. Det finns ett rikt kulturutbud och bra lokal service. För barnfamiljer finns det stora lägenheter i staden, som inte är för dyra att bo i. För ungdomarna finns det små, billiga och moderna. Och vill man, så finns det möjlighet att bo tillsammans med andra. Lägenheterna är självförsörjande på el och värme. De är flexibla och tillgängliga för alla.

NYA TVÄTTIDER

I en liten stuga på gården går tvättmaskinerna på högvarv, dygnet runt. Det är resultatet tvättstugesatsningen i Bandhagen. Ordförande i lokala Hyresgästföreningen, Rita Lundin, berättar hur det gick till.

KVARTERET EXPONERINGS 2, BANDHAGEN

SEVÄRT: ny tvättstuga på gården

HITTA HIT: grön linje 19 Hagsätra, hållplats Bandhagen + promenad

ANTAL LÄGENHETER: 66

ANTAL RUM: 2-3

BYGGÅR: 1953

I en av 50-talskåkarna i Bandhagen låg förr den gamla tvättstugan långt ner i källaren. Det var mörkt, trångt och till och med lite läskigt att gå ner dit. Maskinerna bullrade och av den anledningen fick inte hyresgästerna tvätta sena kvällar. Tvättiderna var därför få och de flesta förlagda på dagtid.

Tillsammans med Familjebo-städers områdesförvaltare skissade Rita Lundin, ordförande i lokala Hyresgästföreningen, på hur den nya tvättstugan skulle se ut och fungera. Men först tillfrågades hyresgästerna, som fick berätta om sina önskemål. Sedan byggdes bokstavligen en tvättstuga, på gården.

– Det var framför allt för framkomlighetens skull, så att man lätt kan komma in och ut med barnvagn eller rullator. Men också av trygghetsskäl, nu tvättar vi ovan mark med fri sikt och bra belysning, säger Rita.

I stugan på gården rymmer tre fin- och en grovtvättstuga. I varje fintvättstuga finns två maskiner, torkskåp, torktumlare och mangel. För att komma in och ut ur tvättstugan används ett elektroniskt låssystem, Aptus. Ingen, förutom den som har bokat tid, kan då komma in i tvättstugan. Hyresgästerna kan även boka sin tvättid via webben.

– Nu kan vi tvätta dygnet runt utan att störa någon. Det är inte alls svårt att få tvättid heller, säger en nöjd Rita.

Sedan ett halvår tillbaka går maskinerna varma i Bandhagen, utan varken tvättstöld eller tjuvtvättning på någon annans tid. Hyresgästerna tvättar och tumlar för fullt med glada miner och utan hyreshöjning.

NYA TVÄTTRÅD I BANDHAGEN

Tvättstugan i Bandhagen byggdes för att ge ökad:

- framkomlighet: alla ska enkelt komma in och ut ur tvättstugan, även med barnvagn eller rullator.
- flexibilitet: hyresgästerna ska kunna tvätta när som helst på dygnet. Bra för hyresgäster med oregelbundna arbetstider.
- trygghet: ingen ska behöva gå ner i en mörk källare för att tvätta. Tvättstugan ska finnas i markplan och vara försedd med bra belysning.
- säkerhet: det är bara den som bokat tid som har tillträde till tvättstugan. Det elektroniska boknings- och låssystemet gör det möjligt. Man kan också boka sin tvättid på webben.

SÅ MYCKET TVÄTTAR VI

I Sverige tvättar varje vuxen elva minuter per dygn i genomsnitt, det blir ungefär en timme i veckan. Kvinnor tvättar mer än män, cirka två timmar per vecka.

Källa: www.svenskvtattstuga.se

Rita Lundin, ordförande i Hyresgästföreningen Sydost, kan inte komma in i tvättstugan just nu eftersom hon inte har bokat tvättid. Så fungerar det nya elektroniska boknings- och låssystemet, som är säkert mot både tvättstöld och friåkning på någon annans tvättid.



HUVUDPUNKTER OM BOSTÄDER OCH LOKALER 2009

- 2 600 fler bostäder
- Drygt 4 048 nya lägenheter i Farstaområdet
- Över 300 miljoner mer i underhåll genom Stimulans för Stockholm
- Bygger nytt huvudkontor
- Drygt 4 procent mer lokalyta



TILLVÄXT I KVADRAT

2009 ökade Familjebostäders antal bostäder och lokaler rejält, främst tack vare att vi tog över ett stort fastighetsbestånd i Farsta med omnejd från Svenska Bostäder.

Slutsumman för tillväxten 2009 hamnade på totalt 2 590 bostäder och 160 lokaler. Antalet försäljningar av fastigheter till främst nybildade bostadsföreningar uppgick till 1 880 lägenheter. Ombildningarna till bostadsrättsföreningar beräknas fortsätta att genomföras i relativt stor omfattning även under 2010. Däremot har endast ett fåtal nya intresseanmälningar kommit in under året, så mycket tyder på att den intensiva perioden av ombildningar till bostadsrätter planar ut.

Årets förändringar gjorde också att vårt bestånd av bostäder och lokaler förändrades. Koncentrationen till söderort blev ännu större, medan antalet fastigheter i innerstaden minskade betydligt. Merparten av våra fastigheter är byggda under 1940- och 1950-talet, men med övertagandet av de drygt 4 000 bostäderna i Farstaområdet ökade antalet så kallade miljonprogramhus.

FASTIGHETSKAPITAL I GOTT SKICK

Som förvaltare av ett stort bestånd hyresfastigheter i Stockholm, har vi ett ansvar både gentemot staden och alla medborgare att i god fastighetsekonomisk anda förvalta husen med ekonomisk långsiktighet.

Att förvalta fastigheter innebär också att underhålla och upprusta. Bostäder och lokaler används och utsätts för ett ständigt slitage och många äldre fastigheter med gamla material och stammar klarar inte dagens krav och behov. Ombyggnad av äldre fastigheter och upprustning av vårt omfattande bestånd från 1940-50-talet har därför prioriterats sedan några år. Takten i upprustningen var hög även under 2009 och vi kommer därför i princip att bli klara med alla stambyten under 2010. Detta var också ett av huvudskälen till att Stockholms stad beslöt att Familjebostäder skulle ta över Svenska Bostäders stora fastighetsbestånd i Farsta. Eftersom vi ligger långt framme när det gäller genomförda upprustningar i våra andra fastigheter kommer vi nu kunna slutföra det som återstår i Farsta på halva tiden mot vad som tidigare planerats.

Att vi ligger väl framme med renoveringarna handlar till stor del om att vilja ligga ett steg före och att genomföra underhållet innan problem med skador uppstår. För att fortsätta ligga före i underhållsarbetet har vi påbörjat ett nytt besiktningsprojekt av våra fastigheter, med syfte att kunna genomföra rätt åtgärder i rätt tid till rätt kostnad.

FÖRDUBBLAT UNDERHÅLL MED STIMULANSPENGAR

Vi lägger årligen cirka 300 miljoner kronor på resultatfört underhåll. Under 2009 ökades summan till 475 miljoner.

Detta beror på Stockholms stads åtgärdsprogram för att stärka stadens ekonomi och motverka lågkonjunkturen, Stimulans för Stockholm. Under de närmaste fyra åren kommer Familjebostäder att satsa nära 2,1 miljarder i underhållsinsatser – satsningar som till 60 procent inriktas på energibesparande åtgärder, som tilläggsisoleringar av vindar och fasader samt byte av fönster. En annan stor grupp av stimulansåtgärder handlar om att öka tryggheten för de boende med säkrare portar, samtidigt som vi även satsar på säkerheten i förråd och källare. Andra stimulansåtgärder genomförs på gårdar och entréer för att öka framkomligheten så att det blir lättare att ta sig fram till våra entréer med t ex rullator och barnvagn.

Planeringen av en genomgripande upprustning av Rinkebystråket har inletts under året. Familjebostäder har lämnat förslag till Stockholms stad på att bygga om stråken mellan bostadsområdena till en attraktiv boulevard med affärer, restauranger och caféer. Förslaget, som är kopplat till stadens satsningar i Järvalyftet, mottogs mycket positivt och i slutet av året beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja planarbetet. I början av 2010 bjöd Familjebostäder in boende och verksamma i Rinkeby att vara med och tycka till och ställa frågor om planerna.

LOKALER GER NÄRSERVICE

Familjebostäder äger och har själv byggt den stora kontorsfastigheten Hemmahamnen i Hammarby Sjöstad, som vi flyttade vårt huvudkontor till vid inledningen av 2010. I fastigheten finns också 3 700 kvm kontorsyta för uthyrning.

Förutom till kontor och barnstugor hyrs våra lokaler ut till olika former av närservice i direkt anslutning till bostäderna – som restauranger, butiker, verkstäder, skolor, dagis men även kyrkor, tempel och moskéer. Dessutom äger vi centrumanläggningarna i Årsta och Gubbängen. Utöver de rent kommersiella lokalerna finns ett antal små, enklare lokaler som huvudsakligen hyrs ut till bostadshyresgäster som extra förråd eller upplåts till lokala hyresgästföreningar.

Fastighetsövertagandet från Svenska Bostäder i Farsta innehöll 350 olika lokaler om totalt 27 000 kvadratmeter. Därmed växte vårt totala innehav av kommersiella lokaler och smålokaler med drygt fyra procent. Trots konjunkturen ökade Familjebostäders uthyrningsgrad jämfört med förra året, vilket framförallt berodde på en ökad uthyrning i innerstaden. Eftersom uppsägningstiderna är långa är det troligt att vi ser en viss fördröjning av det ekonomiska läget på lokalsidan och att en liten nedgång i uthyrningsgraden är att vänta 2010.



Digital-tv från hela världen är möjligt via Familjebostäders öppna bredbandsnät. Kristoffer Adolfsson har däremot ingen tv. Han kollar på programmen i efterhand på sin dator.

KVARTERET ISKARNEVALEN 4, HÄGERSTEN

MÖT: Kristoffer Adolfsson som kan köra upp till 100 Mbit per sekund på bredbandsnätet

HITTA HIT: röd linje 14 mot Fruängen, hållplats Hägerstensåsen

ANTAL LÄGENHETER: 88

ANTAL RUM: 1–4

BYGGÅR: 2008–2009

FIBERSNACK

Det är full fart i Kristoffer Adolfssons 1:a i Hägersten. Han kör Familjebostäders och ett av marknadens snabbaste öppna bredbandsnät. Vi slog honom en signal via IP-telefoni och kollade bredbandsläget.

HALLÅ KRISTOFFER ADOLFSSON, 26 ÅR I HÄGERSTEN. DU ÄR RELATIVT NYINFLYTTAD, TRIVS DU?

– Det känns bra. Jag flyttade in i somras och bor i en 1:a på 34 kvm med sovalkov och en stor balkong.

DU ÄR ANSLUTEN TILL FIBERBREDBANDET. DET INNEBÄR SNABB INTERNETUPPKOPPLING, UPP TILL 100 MBIT/SEKUND I BÅDA RIKTNINGARNA. GÅR DET SÅ SNABBT?

–Ja, fibernätet är snabbt. Sedan beror det förstås på vilken leverantör och vilket abonnemang du väljer. För mig var högsta möjliga hastighet till minsta möjliga pris avgörande, eftersom jag använder nätet mycket.

TILL VADÅ?

– Jag kollar på film och lyssnar på musik. Jag fotograferar på fritiden och använder nätet för att ladda upp bilder. Egentligen är jag utbildad nätverkstekniker men jobbar på en kursgård som allt-i-allo. Ibland får jag uppdrag som ljudtekniker. Då mixar jag musiken hemma och laddar sedan

upp mina färdiga musikmixar via nätet. Filerna är relativt tunga, men det är inget problem. Det är smidigt.

TELEFONEN DÅ, ÄR DEN OCKSÅ UPPKOPPLAD TILL BREDBANDSNÄTET?

– Ja, jag kör bara IP-telefoni. Du kan ha ett vanligt telefonnummer och en vanlig hemtelefon kopplat till bredbandsuttaket, men jag använder bara min mobiltelefon.

DU SOM ÄR NÄTVERKSTEKNIKER, HUR FUNKAR EGENTLIGEN IP-TELEFONI?

– Det fungerar precis som vanlig telefoni. Men IP-telefoni går via bredbandsnätet istället för det vanliga telefonnätet. Eftersom jag bara har min mobil inkopplad så kan jag svara på mitt hemnummer, oavsett var jag befinner mig.

SER DU NÅGRA NACKDELAR MED TEKNIKEN?

– Det sägs att det kan ge vissa eftersläpningar när man pratar. Jag har inte märkt av det, men jag har inte använt tekniken så länge.

DU HAR OCKSÅ TILLGÅNG TILL DIGITAL-TV VIA BREDBANDSNÄTET, HUR FUNKAR DET?

– Jag har ingen tv just nu. Kanske ska jag skaffa en, men just nu känner jag att det tar för mycket tid. Det jag vill se på tv, kollar jag på i efterhand på datorn via nätet.

MER BREDBAND I FASTIGHETERNA

Familjebostäder installerar fiberoptiskt bredbandsnät i alla fastigheter, ett av de kraftfullaste bredbandsnäten som finns på marknaden. I bredbandsnätet finns flera olika leverantörer av bredbandstjänster som konkurrerar med varandra. Det innebär att hyresgästen får ett stort utbud och kan välja leverantör av bredbandstjänst.

I början av 2010 hade 16 000 lägenheter tillgång till fibernätet. Under året kommer hyresgästerna i söderort och i innerstaden att anslutas. Till nästa årsskifte ska 95 procent av hela bostadsbeståndet vara anslutna. Undantaget är några ombyggnadsprojekt och fastigheter där det pågår stambyten. I de nybyggda husen installeras uteslutande fiberoptiskt bredbandsnät.

FÖR KONSTEN I TIDEN

Sedan lång tid tillbaka satsar Familjebostäder på konst i boendemiljön för att skapa en trivsamt miljö där människor bor och lever. I Årstadal finns Jenny Nilstams konstverk som båg-
nar, belyser, fryser och förändrar tiden.



Jenny Nilstam är konstnären bakom "2009" i Årstadal. Ann Magnusson är konstkonsult och förmedlar uppdrag till konstnärer för Familjebostäders räkning.

Svagt lysande jättebågar möter oss i entrén till innergården i kvarteret Kalkbruket i Årstadal. Mellan husen har två rostiga bågar spänts i en tredimensionell formation. De lyser svagt kulört i skymningen och i dem finns ljusskenor med LED-ljus som skiftar färg under året. Bågarna är en del av Jenny Nilstams verk, där uppdraget var att arbeta med entréerna till gården.

– Jag jobbar med tid och förändring. Bågarna binder ihop husen och skapar dynamik. Bågarna bildar portaler och ger en tidsförskjutning in mot gården. Omvärlden utanför förändras, men inne på gården har tiden stannat, berättar Jenny och kallar sitt konstverk "2009".

På innergården har hon placerat tidskapslar som får symbolisera att klockan har stannat. I två transparenta markarmaturer har hon bevarat att frysta fragment av växter.

Familjebostäder avsätter cirka en procent av byggkostnaderna för konstnärlig utsmyckning i sin nyproduktion. Processen att välja och ta fram ett konstverk är långt. Redan 2007 blev Jenny och några andra konstnärer kontaktade av Familjebostäders konstkonsult. Alla fick göra varsin skiss och därefter valdes Jennys förslag ut. Först i slutet av 2009 var husen inflyttningsklara och konstverket var på plats. Under dessa två år har det varit många skisser, beräkningar och möten med både byggare, arkitekter och Familjebostäder.

– Det är viktigt att komma in tidigt i projektet. Jag arbetar inte med att applicera, jag vill arbeta in konstverket i arkitekturen, säger Jenny.

Läs mer om konsten i boendemiljön:
www.familjebostader.com

MER OM KONSTVERKET

Jenny Nilstams konstverk "2009" består av två bågformade portaler till de båda entréer till innergården. Bågarna är gjorda av cortenstålrör med en korroderad yta. I rören finns ljusslingor med LED-ljus. Genom rörens små hål sprids ljuset, som skiftar färg under året och är kopplat till ett styrsystem.

Inne på gården finns två tidskapslar. De

transparenta markarmaturerna är gjorda av akrylglas. I ljusbehållarna har en del av naturen förevigats med växter från sommaren och hösten.

Jenny Nilstam är född 1978. Hon har arbetat som formgivare och konstnär sedan 2002 och är utbildad på Beckmans Designhögskola.

Läs mer om Jenny Nilstam:
www.jennynilstam.se



KVARTERET KALKBRUKET 2, INGENJÖRSVÄGEN/SJÖVIKSVÄGEN, ÅRSTADAL

SEVÄRT: konstverket "2009" av Jenny Nilstam, 2009

HITTA HIT: röd linje 13/14 mot Norsborg/Fruängen, hållplats Liljeholmen. Tvärbana 22 mot Sickla Udde, hållplats Årstadal

ANTAL LÄGENHETER: 156

ANTAL RUM: 2–4

BYGGÅR: 2009

VÅR STOCKHOLMSKARTA

23 000 BOSTÄDER OCH 2 400 LOKALER

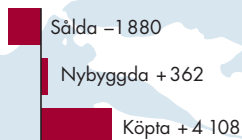
Familjebostäder äger och förvaltar 446 fastigheter, i vilka det finns 22 964 lägenheter och 2 417 lokaler. Av total uthyrningsbar area på 1 635 987 kvm utgjorde bostäder 89 procent av fastighetsbeståndet och lokaler 11 procent.

65 procent av våra bostäder ligger i söderort, 21 procent i västerort och 14 procent i innerstaden. Den vanligaste lägenhetsstorleken är en tvårummare följt av en tre rummare.

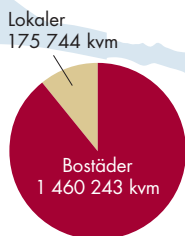
LÄGENHETER, ANTAL



LÄGENHETER, FÖRÄNDRING 2009

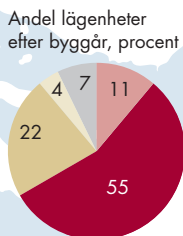


FASTIGHETSBESTÅND



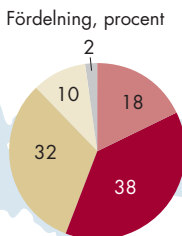
Fördelning av kvm per kategori. Lokaler är exklusive storgarage.

ÅLDER FASTIGHETER



Andel lägenheter efter byggår, procent

LÄGENHETSSTORLEK



Fördelning, procent





Tommy Nilsson är husvärd och Reidar Moen är Familjebostäders projektledare när sju kvarter i Hökarängen blir både tryggare och mer klimatsmarta.

KLIMATSMART BAKOM FASADERNA

I Hökarängen pågår ett omfattande renoveringsarbete. Men det är inte bara fönster och fasader som får sig en omgång. Bakom fasaderna rustar Familjebostäder upp ordentligt, med stora miljövinster som resultat.

SJU KVARTER I HÖKARÄNGEN

SEVÄRT: renoveringar som bygger bort 320 ton koldioxidutsläpp per år

HITTA HIT: grön linje 18 mot Farsta Strand, hållplats Hökarängen

ANTAL LÄGENHETER: 254

ANTAL RUM: 2

BYGGÅR: 1949

Först skulle de sju kvarteren i Hökarängen bara få renoverade fönster och fasaderna lagade och målade. Men med hjälp av extra pengar från stadens åtgärdsprogram "Stimulans för Stockholm" kunde Familjebostäder göra större renoveringar än så och dessutom energibesparande och klimatsmarta lösningar.

– Resultatet blir en minskning av koldioxidutsläpp med 320 ton per år, säger Reidar Moen, projektledare på Familjebostäder.

Energivinsterna genereras genom att på olika sätt täppa till utflödet av värme från fastigheterna. Fasaderna

är nu tilläggsisolerade, liksom vindarna. Kulvertarna för värmeledningen från fjärrvärmecentralen är nya och bättre isolerade, energieffektiva fönster med tre glas har ersatt de gamla.

På utsidan är fasaderna nyputsade och portarna försedda med ekdörrar, för att ge husen karaktär från den tid då de byggdes på 1950-talet. Nere i källarna har avloppsstammarna och källarförråden bytts ut.

– Vi renoverar källarna och bygger bort mörka prång, sätter upp bättre belysning och inför elektronisk låsning. På så sätt ökar vi tryggheten i hela området, berättar Reidar.

Hökarängens sju kvarter har länge varit en byggarbetsplats, men under våren 2010 är projektet klart. Hyresgästerna är nöjda med de färdiga husen och den nya, förbättrade luften i sina lägenheter. Nu ska bara värmen justeras. Alla element ska ställas in för att fördela värmen på ett bra sätt. Därefter kan

Familjebostäder och hela Stockholm räkna hem miljövinsten, som bara ökar och ökar för varje år.

Läs mer om Familjebostäders miljöarbete
www.familjebostader.com/miljo

SÅ KLIMATSMART ÄR RENOVERINGEN

Renoveringen av de sju kvarteren i Hökarängen minskar koldioxidutsläppen med 320 ton per år. Det är lika mycket utsläpp som om en gammal Volvo 240 skulle köra 35 varv runt jorden.

STIMULANS FÖR STOCKHOLM

Stockholms stad satsar 20 miljarder kronor extra fram till år 2013 för att stärka stadens ekonomi och motverka lågkonjunkturen genom "Stimulans för Stockholm". Åtgärdsprogrammet ska öka bostadsbyggandet i staden och användas för att kunna tidigarelägga upprustningar och miljöeffektiviseringar av bostäder, skolor, äldreboenden och parkeringshus. Familjebostäder kan därför satsa nära 2,1 miljarder kronor på energibesparande och trygghetsskapande åtgärder i sina fastigheter, som till exempel i Hökarängen.

Läs mer om Stimulans för Stockholm:
www.stockholm.se



Björken 18 från 1885 är Sveriges äldsta k-märkta hyresrätt och tillhör Familjebostäder sedan 1996.

ANSIKTSLYFT FÖR EN GAMMAL SKÖNHET

Den ålderstigna fastigheten Björken 18 står stolt och stilig på Valhallavägen. Men nu ska Sveriges äldsta k-märkta hyresrätt renoveras, med varsamma händer och med största möjliga försiktighet.

KVARTERET BJÖRKEN 18, STOCKHOLM

SEVÄRT: Sveriges äldsta k-märkta hyresrätt

HITTA HIT: röd linje 14 mot Mörby centrum, hållplats Tekniska högskolan

ANTAL LÄGENHETER: 26

ANTAL RUM: 1–5

BYGGÅR: 1885

Fastigheten Björken 18 på Östermalm är en gammal skönhet från förr. Utsidan är klädd i rött tegel med hörntorn, tornspiror och lejonmasker på den rikt utsmyckade fasaden. I entrén möts man av sockelpanel, reliefer och stuckdekor. I lägenheterna är bröstpanelen imponerande och kakelugnarna praktfulla.

Björken 18 byggdes 1885 och är inspirerad av nordeuropeisk renässans, ritad av arkitekten Fredrik Dahlberg. Sedan 1996 är fastigheten en del av Familjebostäders bestånd och Sveriges äldsta k-märkta hyresrätt.

Nu står Björken 18 inför en omfattande renovering, den största sedan 1928. Bygglovsansökan är inlämnad till Stockholms stadsbyggnadskontor, som tar hjälp av både Länsstyrelsen och Stadsmuseet i sådana här fall. Fastigheten är formellt k-märkt och har den högsta klassificeringen när det gäller kulturhistoriskt värde, det vill säga skyddad av Lagen om kulturminnen.

Men att bo i en gammal paradväning har också sina nackdelar. Elledningarna är uråldriga, vissa fönster går bara att öppna utåt och någon tvättstuga existerar inte.

– Den stora utmaningen är att bygga in dagens boendekrav i en sådan här fastighet. Det svåra är balansen mellan att förnya och bevara, säger Ingvar Andréasson, chef för bygg- och teknikavdelningen på Familjebostäder.

I väntan på bygglov pågår projektering. Stambyte, renovering av badrum och byte av värmesystem är på

tapeten. Tanken är också att flytta förråden ner till källaren för att göra utrymme för vindsvåningar. En tvättstuga ska också byggas nere i källaren med en ny ingång, via ett litet lusthus på gården. Om allt går enligt planerna påbörjas arbetet redan i år. En omfattande men försiktig renovering, som anstår en 125-åring.

RENOVERINGSHISTORIA

Björken 18 har moderniserats och renoverats i några omgångar sedan den byggdes 1885. Första omgången var troligtvis 1910, då elektricitet installerades och bygglov till två hissar beviljades. Nästa gång 1929, då det skedde en rejäl modernisering med installering av centralvärme, badrum och toalett.

Björken 18 förvärvades av Familjebostäder 1996 och under de två följande åren gjordes en noggrann fasadrenovering. Och nu, under 2010, är det dags igen för ett mer omfattande renoveringsarbete.



LÄCKERHETER OVAN MOLNEN

Cloud Nine är ett surfställe på Filippinerna, men numera också en restaurang nära Norra Bantorget. Hit har Henrik Nilsson släpat klassiska och våghalsiga recept och koncept och öppnat restaurang med desserttrum.

På Cloud Nine, i en av Familjebostäders lokaler mitt i stan, huserar Henrik Nilsson och ett 20-tal anställda. Här vispas det chokladmousse och vaniljparfait och bakas småkakor som serveras i speciella desserttrum.

– Tanken är att man först äter i restaurangen och sedan avrundar middagen i en annorlunda miljö. Eller så äter man middag hemma och avslutar här med en dessert, säger Henrik Nilsson, som hade gamla tiders salonger i bakhuvudet när han öppnade Cloud Nine 2009.

Desserttrummen består av enskilda bås för två eller soffgrupper för

större sällskap, där en konditor fresar med olika desserter. I anslutning finns också en restaurang med en meny som har tagit smak från Henriks många surfresor. Både inredning och mat är influerade av Frankrike och de gamla franska kolonierna, med stänk från länderna kring ekvatorn. I den 400 kvm stora lokalen finns även en delikatessbutik.

Henriks mat- och surfintresse resulterade i att han tidigare drev restaurangen Baguz på Kungsholmen. Även den låg i Familjebostäders lokaler, som också anpassades efter hans önskemål. När det gäller Cloud Nine

var han med tidigt och påverkade planlösningen, både tekniskt och praktiskt för att den skulle funka för sin restaurangverksamhet.

– Jag föll för lokalens läge, de stora fönstren och takhöjden. Sedan fick jag också möjligheten att förebygga en massa problem genom att vara med och planera. Familjebostäder har varit proffsiga och tillmötesgående, särskilt min kontaktperson. Det har verkligen varit jättekul, säger Henrik.

Läs mer om Familjebostäders lokaler:
www.familjebostader.com/nylokal



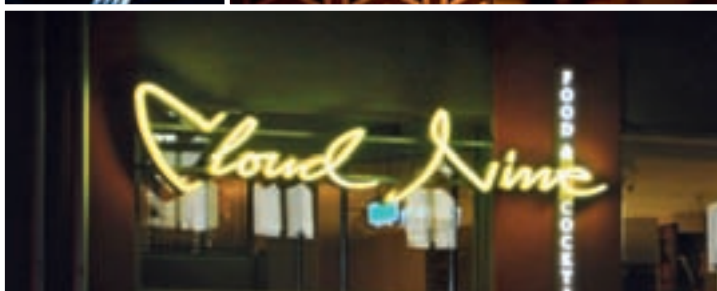
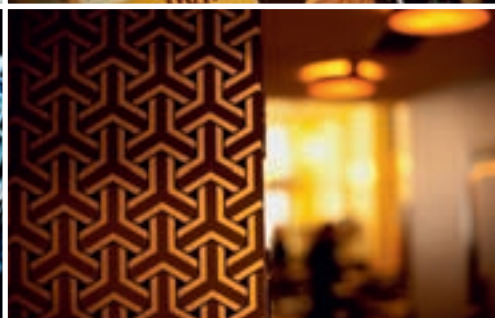
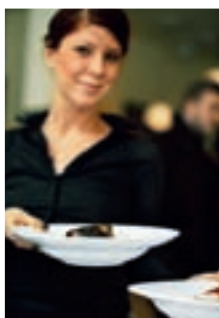
**KVARTERET AULAN 2, TORSYGATAN 1 /
LILLA BANTORGET 1, STOCKHOLM**

MÖT: Henrik Nilsson som bjuder på himmelska efterrätter på restaurang Cloud Nine

HITTA HIT: gångavstånd från T-Centralen

LOKAL: 400 kvm

INFLYTTAD: 2009



Cloud Nine vann Stockholms stads och Ljusreklamförbundets tävling "Årets skylt" 2009.

KOLONIALRÄTT

Cloud Nine är en mellanklasskrog med franska klassiker och rätter från de gamla franska kolonierna. Restaurangen har ett 70-tal sittplatser, de enskilda dessertrummen rymmer tillsammans ett 30-tal gäster. Här finns också en delikatessbutik med charkuterier, smörgåsar och sallader.

KÖKET REKOMMENDERAR

Kökschef Henrik Nilsson rekommenderar: Vietnameses baby back ribs. Master Stockglaserade kamben med tempurafriterade grönsaker och chilimajonnäs.

Efter middagen serveras allt från ostbricka till chokladfondue och sju sorters kakor. Himmelska efterrättsmenyer i ett speciellt dessertrum kan man också få om man besöker restaurangen. Efterrättsmenyer varierar, se efter vad som är aktuellt just nu:

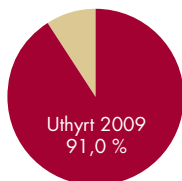
www.restaurangcloudnine.se

FAMILJEBOSTÄDERS LOKALER 2009

Familjebostädernas kommersiella lokaler finns i huvudsak i bostadsfastigheterna, men även i särskilda centra som i Årsta och Gubbängen.

UTHYRINGSGRAD

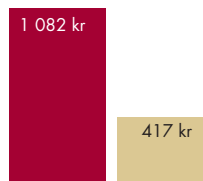
Samtliga lokaler, procent



Innerstaden 96,0
Söderort 87,6
Västerort 89,1

HYRESINTÄKT

Genomsnitt, kr per kvm



Kommersiella lokaler
Smålokaler

TYP AV LOKAL

Den totala lokalytan, inklusive storgarage, var 209 703 kvm. Så här såg fördelning av yta ut per lokaltyp.

Barnstuga	15 178
Butik	29 455
Garage	24 676
Kontor	75 229
Lager	9 758
Restaurang	7 798
Verkstad	5 774
Övrigt	19 006
Smålokaler	22 829

HUVUDPUNKTER OM NYPRODUKTIONEN 2009

- Nytt typhusavtal
- Byggstart Hornsbergs Strand
- Största antalet pågående byggproduktioner sedan 1970-talet
- Inflyttning i första lågenergihuset
- 2 + 2 byggprojekt från Svenska Bostäder
- Bok om konsten i vår nyproduktion
- Planer på Stockholmsfyren

NYBYGGGARNA

2009 var ett rekordår för Familjebostäders nyproduktion. Inte sedan början på 1980-talet har byggandet av så många lägenheter påbörjats under ett år, 638 stycken. När det gäller pågående byggproduktioner får vi gå ända tillbaka till miljonprogramseran på 1970-talet för att hitta motsvarande rekordsiffror. Summan slutar på cirka 1 300, beroende på när under 2009 avstämningen görs.

SVÅRT FÅ BYGGBAR MARK

Uppdraget från vår ägare Stockholms stad var 2009 att inleda byggnationen av 750 nya lägenheter. Det betyder, trots rekordnivåerna, att vi ändå ligger under uppsatt mål. Skälet är främst svårigheten att få markanvisningar från staden. Den viktigaste uppgiften för att nå uppsatta mål för nyproduktionsverksamheten blir därför att säkra mark för att kunna bygga i den takt både kommunfullmäktige och invånare önskar.

En del nybyggnationer sker i befintliga bostadsområden, där det finns möjligheter att komplettera med enstaka hus. Vi letar ofta efter utrymmen på egen mark i befintliga bostadsområden där vi kan fylla ut med ytterligare ett hus. Men det som genererar flest antal bostäder är utvecklingen av nya stadsdelar. Därför är vi aktiva i utvecklingen av nya stads- och områdesdelar. Som när Hammarby Sjöstad byggdes, eller den nu pågående omvandlingen av nordvästra Kungsholmen, där vi bygger 402 lägenheter. Under 2009 inleddes också förverkligandet av en ny stadsdel i Kista Science City, där Familjebostäder kommer att bygga 127 lägenheter. Andra kommande stadsdelsprojekt är stadens stora kommande projekt, Norra Djurgårdsstaden.

Under våren 2009 hade Familjebostäder byggstart i Axelsberg av 171 lägenheter, fördelade till tre olika fastigheter. En av dem blir ett rökfritt hus, den andra ett hus för bogemenskapen Dunderbacken och i den tredje blir det traditionella hyresrätter enligt dagens krav, modernt ljusa och välplanerade.

I samband med att vi 2009 tog över drygt 4 000 lägenheter från Svenska Bostäder i Farsta med omnejd, fick vi även ta över fyra nyproduktioner, två som redan inletts och två som kommer påbörjas.

ENERGI OCH EKONOMI I FOKUS

När vi bygger nytt, ställer vi flera kvalitetsmål. Husen ska självklart vara attraktiva, moderna och bra ur funktionell synvinkel. Allt viktigare är också att bygga för en lägre energianvändning. Familjebostäder har gjort särskilda satsningar på att bygga lågenergihus. Inflyttningen i det första huset skedde under 2009. Glädjande nog visar de första kalkylerna att vi inte bara kan räkna hem miljövinster, även rent ekonomiskt verkar satsningen vara lönsam.

Detta om vi jämför de merkostnader som vi får under byggnationen, med hur mycket vi sparar per år i energianvändning.

Prisvärda bostäder är grundläggande i allt vi bygger. Sedan 2004 har vi genomfört nyproduktion enligt en typ-husmodell. Enkelt uttryckt betyder det att vi följer en redan given projektmall med ritningar och material och anpassar dem till det aktuella byggprojektet. Modellen har varit mycket framgångsrik och gjort det möjligt för oss att bygga nya bostäder till lägre kostnader och därmed mer rimliga hyror för hyresgästerna. Under 2009 slutfördes upphandlingen av typhus med flera byggföretag för ytterligare en femårsperiod. Intressant är att vi också genomfört projekt där vi kombinerar vårt kunnande från typ-husbyggnationer med vårt lågenergihustänkande. På så sätt har vi påbörjat utvecklingen av lågkostnadsprojekt som också ger utmärkta resultat i energibesparingar.

STOCKHOLMS NYA LANDMÄRKEN

Familjebostäder är också med och utvecklar staden när det gäller profilskapande byggnader. När innerstaden växer ut på Kungsholmen till sina västligaste stranddelar, bygger vi fyra olika hus vid Hornsbergs Strand. Ett av dessa är det nära 80 meter och 24 våningar höga Lusten, som blir Stockholms högsta nyproducerade hyresrättshus.

I Stockholms kommande stora stadsdelsprojekt, utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden, har Familjebostäder siktat på att skapa ett unikt landmärke, Stockholmsfyren, tillsammans med två övriga aktörer. Med unik arkitektur i tydlig miljöprofil, en blandning av upplåtelseformer och sin höjd på nära 190 meter kommer byggnaden att bli både en central punkt och ett tydligt landmärke vid Stockholms nya norra innerstadsgräns. Stockholmsfyren kan bli aktuell först om 4-5 år, eftersom omfattande planarbete fortfarande återstår.

SATSNING PÅ KONST

Varje nybyggt bostadshus rymmer tusen olika aspekter vid sidan om funktion, kvalitet, ekonomi och miljö. Att boendemiljön är vacker och att det finns en egen identitet och hemkänsla i varje område är minst lika viktigt.

Familjebostäder är övertygade om att konst bidrar till en mer trivsamt boendemiljö och avsätter därför sedan tio år tillbaka cirka en procent av byggkostnaderna i sin nyproduktion till konstnärlig utsmyckning. Under 2009 gav Familjebostäder ut boken "Konsten", som berättar om de satsningar på konst som har gjorts i nyproduktioner sedan år 2000.



Det är inget fel på grannsämjan när man flyttar från ett hus till ett annat och tar med sig grannen. Berit Hagert och Ebbe Hagström är gamla goda grannar och kommer så att förbli. De bor i varsin nyproducerad 2:a på samma våningsplan i höghuset i Farsta.

GODA GRANNAR FLYTTAR TILL NYTT

Idag kan man bo i en nyproducerad lägenhet till rimlig hyra. Pensionären Berit Hagert har precis flyttat till nytt. Och har man som Berit en riktigt god granne, så kan också grannen flytta med.

KVARTERET HAMMARÖ 18, FARSTA

MÖT: Berit Hagert och hennes granne som flyttat in i ett nyproducerat hus

HITTA HIT: grön linje 18 mot Farsta Strand, hållplats Farsta

ANTAL LÄGENHETER: 30

ANTAL RUM: 2–4

BYGGÅR: 2009

Berit Hagert har bott i ett av Familjebostäders låghus i Farsta sedan 1963. Hon har alltid trivts bra i området och med sin granne på samma våningsplan. Men 3:an började kännas stor för ensamboende Berit och hennes ben saknade en hiss. Så fick hon höra talas om att Familjebostäder skulle bygga ett nytt hus i området.

– Jag gjorde min intresseanmälan tidigt. Samtidigt ville min granne Ebbe Hagström också flytta. Det slutade med att vi flyttade båda två, säger en glad och nyinflyttad Berit.

Sedan i höstas är Berit och Ebbe grannar, igen, men bor i ett alldeles nytt högt hus. De flyttade in i varsin 2:a på 52 kvm och umgås ofta.

Först tyckte Berit att den nya lägenheten kändes liten. Men hon gillar den öppna planlösningen och de vackra parkettgolven. Balkongen är stor, förrådet litet men ligger i markplan. Allt är nytt, fräscht och ljust. Hissen är perfekt för trötta ben och tunga matkassar.

Berit fyller 80 i år. Hon har jobbat hela sitt liv, förutom när hennes

döttrar var små. Trots att det kostar lite mer att bo i nyproducerat, särskilt när man bara har pension, så tycker Berit att det är värt det. En aktiv pensionär behöver en praktisk bostad, resonerar Berit. Hon är engagerad i PRO, deltar i studiecirkel och vill lätt kunna ta sig in och ut.

– Nu ska jag förbereda middagen för min dotter och hennes man som kommer hit. Jag ska göra oxtstek och lägga in gurka. Jag tror att det blir parfait till efterrätt. Men både förrätten och efterrätten gör Ebbe, säger Berit och berättar att Ebbe inte bara är god granne utan också utmärkt kock.

Läs mer om nyproduktion:

www.familjebostader.com/nyproduktion

Under 2009 har inflyttning skett i sex nyproducerade fastigheter om 362 lägenheter. I jämförelse med det övriga beståndet är det inte längre tvårummare som dominerar utan tretrummare. Medelhyran varierar och förhandlas fram i överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Stadsdel	Fastighet	Adress	Antal lgh	Medelhyra bostäder per 091231 kr/kvm/år
INFLYTTADE I NYPRODUCERAT 2009				
Farsta	Hammarö 18	Molkomsbacken 47	30	1 434
Farsta	Spårö 6	Molkomsbacken 20	20	1 501
Stureby	Skogskarlen 2	Bäckskiftsvägen 37–43	46	1 489
Västerby	Iskarnevalen 4	Skidskyttevägen 1 m fl	88	1 428
Årsta	Borlängen 7	Sandfjärdsgatan 16–26	22	1 476
Årstadal	Kalkbruket 2	Sjöviksvägen 22	156	1 496
SUMMA			362	



Anders Berg är planarkitekt på Stockholms stadsbyggnadskontor för västra Kungsholmen och satt med i juryn för Familjebostäders entreprenad- och gestaltningstävling.

SÅ BYGGER VI STOCKHOLM

Stockholmarna behöver nya bostäder, men måste också ha råd att bo i dem. Familjebostäder utmanade därför till en entreprenad- och gestaltningstävling. Uppdraget var nya typhus till låga kostnader, men även andra aspekter var viktiga att ta hänsyn till.

Vi frågar Anders Berg, planarkitekt på Stockholms stadsbyggnadskontor, som satt med i tävlingsjuryn.

VAD ÄR ETT TYPHUS Egentligen?

– Ett typhus ska passa in överallt, i vilken omgivning som helst. Idag finns det inte så mycket ny mark att bygga på. Strategin är därför att förtäta och koppla samman stadens olika områden. Det ställer extra stora krav på nya hus, att de ska passa in i redan befintliga miljöer.

DU JOBBAR PÅ STADSBYGGNADSKONTORET, VARFÖR VAR DU MED I TÄVLINGSJURYN?

– Stadsbyggnadskontoret har en bra överblick över stadsbilden och stadsmiljön. Vi känner till grunderna för stadens utveckling och vet vad som kommer att hända på andra sidan gatan. I juryn ingick också oberoende bostadsarkitekter och representanter från Familjebostäder.

TÄVLINGEN ÄR NU AVGJORD, VILKEN VAR DIN UTGÅNGSPUNKT NÄR DU BEDÖMDE FÖRSLAGEN?

– I min bedömning utgick jag utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. Hur förslagen passade med stadens strategier och hur de skulle fungera i olika miljöer och på olika platser.

VILKET KRITERIUM VAR SVÅRAST ATT UPPFYLLA UTIFRÅN DITT PERSPEKTIV?

– Att hitta en byggnadsvolym som passar in i omgivningens mått och skala. Svårigheten är att få in alla funktioner och önskemål som moderna bostäder kräver, utan att det leder till klumpiga hus och proportioner. Avgörande var den bästa bostaden med den nättaste byggnadsvolymen.

GESTALTNINGSTÄVLINGEN OCH VINNARNÄ

Syftet med tävlingen var att kombinera Familjebostäders erfarenhet och entreprenörernas kunskap för att hitta nya sätt att producera

till lägre pris. Förutsättningen var att en nybyggd trerummare fick kosta högst 8 500–9 000 kronor i månaden. Låg energiförbrukning var också ett krav, eftersom den påverkar hyreskostnaden.

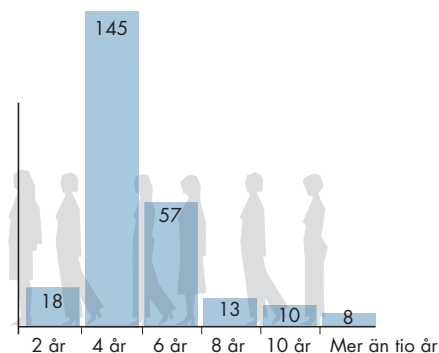
Förhoppningen är nu att bygga 800 nya typhuslägenheter under de närmaste fyra åren.

– De vinnande typhusen kommer framför allt att byggas som förtätning av Stockholms befintliga bebyggelse. De flesta söder om staden, i till exempel Stureby och Högdalen, säger Per Eriksson, Familjebostäders projektledare för tävlingen.

Tre entreprenörer kvalade in som vinnare i kategorierna lamellhus, punkthus och T-hus. Det var Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, Besqab Projektutveckling AB och Ikano Bostadsproduktion AB som tog hem segern i respektive kategori.

KÖTID NYPRODUKTION 2009

Antal lägenheter förmedlade via Stockholms stads bostadförmedling (antal år)





Anders Borg, ansvarig för nyproduktion på Familjebostäder, framför ett av pågående byggen vid Hornsbergs Strand på Kungsholmen. Här bygger Familjebostäder tre kvarter: Lusten, Vålgången och Sällheten som tillsammans omfattar 402 lägenheter. Kvarteret Lustens höghus kommer att bli svindlande högt med sina 24 våningar och därmed Sveriges högsta nyproducerade hyreshus. Hit kan stockholmarna flytta in nästa sommar.

FLER HITTAR HEM TILL FAMILJEBOSTÄDER

Nu går det undan. Familjebostäder satte spaden i marken och byggde 638 nya hem till stockholmarna förra året. Ytterligare 490 hyreslägenheter ligger nu i startgroparna inför 2010.

KVARTERET LUSTEN 1, HORNBERGS STRAND

SEVÄRT: Sveriges högsta nyproducerade hyreshus

HITTA HIT: blå linje 10/11 mot Hjulsta/Akalla, hållplats Stadshagen

ANTAL LÄGENHETER: 82

ANTAL RUM: 1–5

INFLYTTNING: sommaren 2011

Till skillnad från andra bostadsbolag ökade Familjebostäder byggtakten med 25 procent förra året. 638 lägenheter påbörjades under 2009 och tillsammans med de som hade påbörjats tidigare var cirka 1 300 produktioner pågående. Det är ägaren, Stockholms stad, som håller i takt-pinnen och bestämmer hur många lägenheter som ska byggas. Men orsakerna till att Familjebostäder har lyckas hålla den höga byggtakten är flera.

– Det är ett resultat av ett gediget arbete bakåt i tiden, när det gäller att söka mark från staden att bygga på. Typhusupphandlingen har dessutom

gett oss bra ekonomiska villkor för att bygga, säger Anders Borg, ansvarig för nyproduktion på Familjebostäder.

Nyproduktion handlar ofta om förtätning av områden. Det innebär att man bygger nya hus på redan planlagd mark. Så har man till exempel gjort i Blackeberg, Gubbängen och Farsta under året. Däremot var byggstarterna vid Hornsbergs Strand på Kungsholmen och Kista Gärd helt ny terräng för Familjebostäder.

Under 2010 ska ytterligare minst 490 lägenheter börja byggas, däribland ett hundratal i det nya området Norra Djurgårdsstaden. Men även Farsta, Älvsjö och Hässelby kommer att få tillökning.

– Under våren ska vi göra en kraftansträngning och söka fler markanvisningar att bygga hus på. Det ser tufft ut inför 2012, men det ska vi ändra på, säger Anders.

Exakt var Familjebostäder ska söka mark att bygga på vet inte Anders i dag. Först ska en analys göras om vilka möjligheter staden erbjuder.

Stockholms stad är steget före och planerar nu för att bygga på Gullmarsplan och Årstafältet. Kanske tar Familjebostäder ett spadtag där i framtiden.

Läs mer:

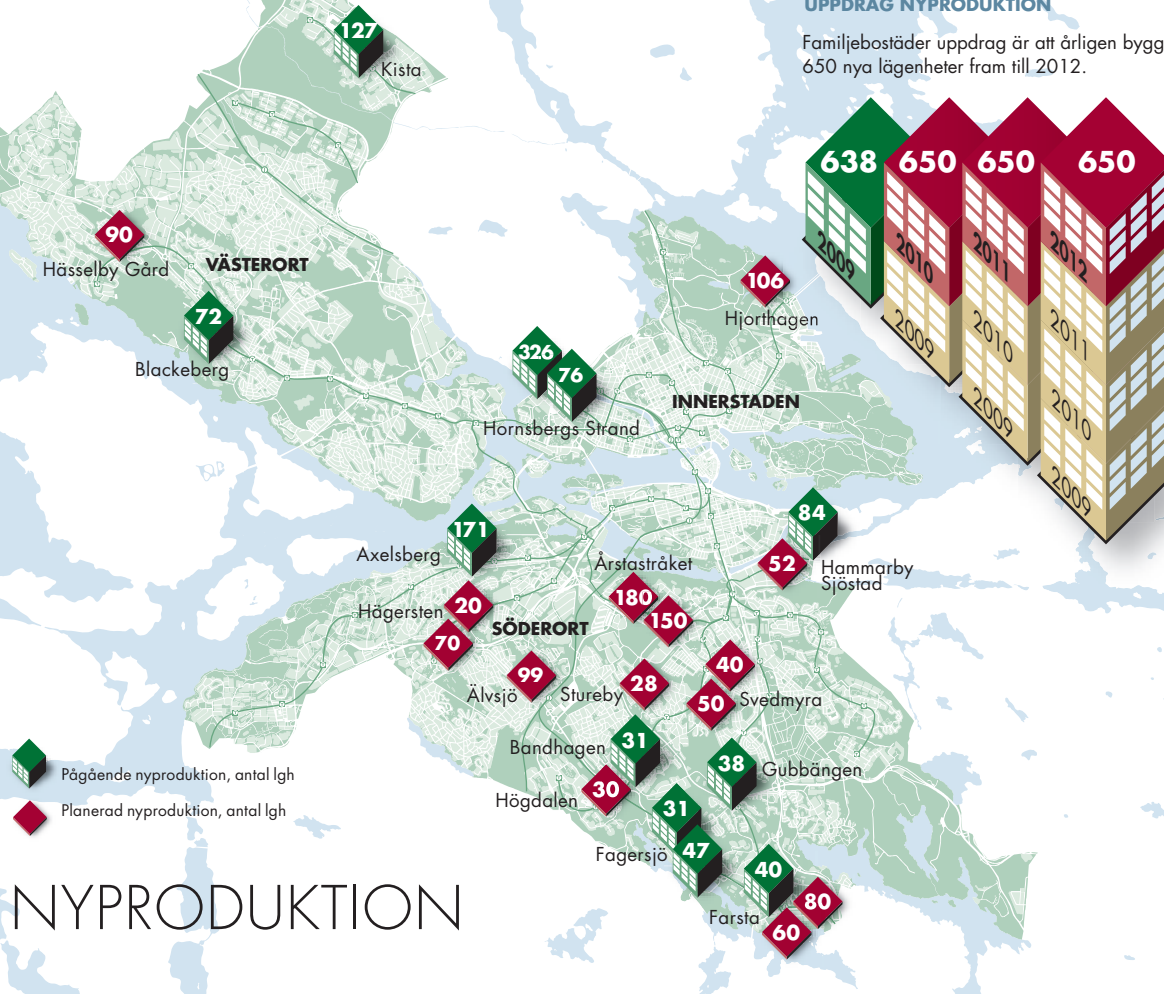
www.familjebostader.com/nyproduktion

FEM STEG TILL FÖRSTA SPADTAGET

1. Stockholms stad bestämmer hur många lägenheter Familjebostäder ska bygga.
2. Familjebostäder letar mark att bygga på genom att antingen köpa mark, bygga på egen mark (förtätning) eller bygga på helt ny mark som staden anvisar (söka markanvisning).
3. Familjebostäder ansöker sedan hos stadsbyggnadskontoret om planändring (gäller inte nya områden) som kan ta upp till ett år.
4. En arkitekt får i uppdrag att rita huset. Tillsammans med stadsbyggnadskontoret görs ett byggnadsförslag som ligger till grund för detaljplanen. Detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden eller i kommunfullmäktige, vilket kan ta 18–24 månader.
5. Familjebostäder tecknar avtal med staden om villkoren för byggandet och tar fram bygglovshandlingar. Först när bygglovet är klart kan spaden sättas i marken.

UPPDAG NYPRODUKTION

Familjebostäder uppdrag är att årligen bygga 650 nya lägenheter fram till 2012.



NYPRODUKTION

Stadsdel/område	Kvarter/projekt	Antal lgh	Planerad inflyttning
PÅGÅENDE NYPRODUKTION			
Farsta	Spårö 3	40	1:a kv 2010
Blackeberg	Blackebergs Gård 3	72	2:a kv 2010
Gubbängen	Limkakan 3	38	2:a kv 2010
Hammarby Sjöstad	Torkuset 5	84	2:a kv 2010
Bandhagen	Tegelstapeln 11	31	3:e kv 2010
Fagersjö	Mätkedjan 1	47	4:e kv 2010
Fagersjö	Mätånalen 2	31	4:e kv 2010
Axelsberg	Fordringsägare 1-3	171	1:a kv 2010-1:a kv 2011
Kista Gård	Surtsö 1	127	3:e kv 2010-2:a kv 2011
Hornsbergs Strand	Lusten 1/Välgången 1	326	2011
Hornsbergs Strand	Sällheten 1	76	2011
SUMMA		1 043	
PLANERAD NYPRODUKTION			
Hammarby Sjöstad	Båtklubben 2	52	kv 3 2010
Hägersten	Kransbindarvägen	20	kv 4 2011
Farsta	Sandhamn	60	kv 1 2012
Hässelby Gård	Skogsstjärnan	90	kv 1 2012
Älvsjö	Älvsjö Centrum	99	kv 1-2 2012
Stureby	Tummaran 2	28	kv 2 2012
Hjorthagen	Golska Sandön	106	2012
Farsta	Källandsö	80	2012
Svedmyra	Grycksbovägen	40	2012
Svedmyra	Tingstugan	50	2012
Årsta	Årstastråket etapp 1	150	2012-2013
Årsta	Årstastråket etapp 2-3	180	2012-2013
Högdalen	Reflexen	30	2013
Hägersten	Hägerstensåsen	70	2013
SUMMA		1 055	



– Jag skulle kunna tänka mig att flytta till Kista Gård, säger Agneta Larsson på Stockholms stadsbyggnadskontor, som är ansvarig för detaljplanen av hela den nya stadsdelen. Här finns det både arbete, bra kommunikationer, natur och frisk luft.

NYA VÄGAR LEDER TILL KISTA GÅRD

Familjebostäder banar väg för en ny stadsdel, Kista Gård, och bidrar med 127 lägenheter i området. Agneta Larsson på Stockholms stadsbyggnadskontor var med och detaljplanerade hela den nya stadsdelen.

KVARTERET SURTSÖ 1, KISTA GÅRD

SEVÄRT: nyproduktion i en lika ny stadsdel

HITTA HIT: blå linje mot Akalla. Hållplats Kista + promenad

ANTAL LÄGENHETER: 127

ANTAL RUM: 1–4

INFLYTTNING: första halvåret 2011

Just nu växer en helt ny stadsdel fram, Kista Gård, där det byggs sex nya kvarter med plats för 470 lägenheter. Familjebostäder medverkar med två hus och 127 bostäder. Men var börjar man gräva när man ska bygga en helt ny stadsdel?

– Vi började med att skapa ett gatunät. Det var nödvändigt för att göra det framkomligt för transporter till bygget, säger Agneta Larsson på Stockholms stadsbyggnadskontor, som var ansvarig för Kista Gårds detaljplan. Projektet drogs i gång redan år 2000.

Sedan arbetades en detaljplan fram tillsammans med staden och byggherrarna. Gatunätet förfinades. Kvarterens innehåll, storlek och struktur diskuterades och bestämdes. En helt ny stadspark i Kista växte fram. Den gamla idrottsplatsen försvann och ersattes med idrottsplatser bland bostadshusen. Det planerades för allt från avlopp och avfall till dagvatten och elförsörjning. Klassiska stadskvarter flyttade in på Kista Gård, men utan att det gröna, sköna och luftiga byggdes bort eller försvann. Gatorna blev boulevarder med trädplanteringar och trottoarer, med tryggande avstånd från bilar och långt bort från buller. Första halvåret 2011 ska de första hyresgästerna flytta in i Kista Gård.

– Det är en stor och spännande uppgift att detaljplanera en helt ny stadsdel. I nästa etapp kommer vi att se småhus på Kistahöjden. Men här

finns ännu mer mark att bygga på, säger Agneta, men tills dess måste SL bestämma var tvärbanan ska gå och om det blir något stopp vid Kista Gård.

Läs mer om projektet Kista Gård:
www.familjebostader.com/nyproduktion

KORT OM KISTA GÅRD

Området Kista Gård gränsar till Kista Science City och den gamla herrgården Kista Gård från mitten av 1800-talet. Visionen är att IT-baserade Science City ska bli en mötesplats för både näringsliv, skola och boende.

Sammanlagt byggs 470 lägenheter i sex kvarter. Förutom Familjebostäders 127 hyresrätter bygger Ikano Bostad och Veidekke Bostad resterande lägenheter som bostadsrätter. Familjebostäders två hus kommer att ligga i korsningen mellan Hanstavägen och Skagarfjordsgatan, cirka 350 meter från Kista centrum. Husen blir 5–7 våningar höga med lägenheter från 1–4 rum och kök på 35–95 kvm. Ett parkeringsgarage och en förskola kommer också att finnas i fastigheterna.



Torrkokning och fettbränder är de vanligaste orsakerna till köksbränder. Därför provar nu Familjebostäder en spisfläkt med inbyggd brandvarnare och brandsläckare i sina brandsäkra lägenheter.

BRANDSKYDD MED EXTRA ALLT

Lika hastigt som en brand flamar upp vid spisen, lika hastigt släcks den automatiskt av spisfläkten. Spisfläkten som släcker bränder är ny fiffig uppfinning som ingår i Familjebostäders brandsäkra boende.



Peter Wickberg är säkerhetsansvarig och brandskyddssamordnare på Familjebostäder och ser till att utrusta de nya bostäderna i Kvarteret Tegelstapeln med extra brandskydd.

KVARTERET TEGELSTAPELN 11, BANDHAGEN
SEVÄRT: extra brandsäkra bostäder
HITTA HIT: grön linje 19 mot Hagsätra, hållplats Högdalen
ANTAL LÄGENHETER: 31
ANTAL RUM: 2–4
INFLYTTNING: hösten 2010

I kvarteret Tegelstapeln i Bandhagen blir det extra brandsäkert. Lägenheterna utrustas med en ny spisfläkt som släcker bränder. Allt för att förhindra köksbränder, som oftast flamar upp vid spisen.

– Brandvarnare är bra men de släcker inte elden. Vi är först i Sverige med att prova det här fläktsystemet som både ska förhindra och släcka spisbränder, säger Peter Wickberg, säkerhetsansvarig och brandskyddssamordnare på Familjebostäder.

Spisfläkten är en prisbelönt finsk uppfinning som har provats där, men aldrig här. Den ser ut som en vanlig spisfläkt men har en behållare med släckningsmedel inmonterad. Börjar det brinna vid spisen, varnar och tjuver fläkten och sedan sprutas släckningsvätska ut över spisen. Fläkten, som är sammankopplad med spisen, är även försedd med ett barnlås som förhindrar att spisen sätts på av barn.

Fläkten är ett tillskott i konceptet Brandsäkert hem®, som Brandskyddsforeningen utvecklat och som Familjebostäder har provat i ett hus i Årsta. I det brandsäkra hemmet ingår även brandvarnare, brandfilt, handbrandsläckare och utbildning i brandskydd.

– Vi kan alltid bli bättre när det gäller brandsäkerhet. Men vi jobbar systematiskt med förebyggande åtgärder och sätter våra hyresgäster i fokus när det gäller trygghet och säkerhet, säger Peter.

Kvarteret Tegelstapeln kommer även att ha nätanslutna brandvarnare som går på det vanliga elnätet. Det ger ett driftsäkert brandvarnarsystem, som är försett med batterier som backup. Hösten 2010 är det inflyttning i det åtta våningar höga huset i Bandhagen, med extra allt för brandskydd.

DET HÄR ÄR ETT BRANDSÄKERT HEM®

Brandsäkert hem® är Brandskyddsforeningens säkerhetskoncept för att motverka bostadsbränder och som provas i Familjebostäders nyproduktion. Varje hem utrustas med:

- Handbrandsläckare
- Brandfilt
- Driftsäkert brandvarnarsystem
- Automatisk övervakning av köksspis
- Informationsfolder med utbildningsdvd
- Två timmars utbildning i brandskydd

Läs mer på www.brandskyddsforeningen.se

HUVUDPUNKTER FÖR MILJÖN 2009

- Tuffare energikrav
- Inflyttning i lågenergihuset
- Individuell mätning värme och varmvatten
- Stimulansmiljoner till energieffektivisering
- Fördubblad kompostering
- Höjd miljöprestanda i nyproduktion

VÄRLDENS GRÖNASTE

Stockholms stad arbetar enligt Vision 2030 att vara en stad i världsklass. Det gäller i högsta grad även för miljöområdet. Staden ska även på sikt vara världsledande på att utveckla, kommersialisera och tillämpa ny energi- och miljöteknik. År 2050 är stadens långsiktiga mål att hela Stockholm ska vara fossilfritt. Ett av Familjebostäders övergripande miljömål är därför att minska de totala utsläppen av fossil koldioxid, som till största delen kommer från den energi vi använder till uppvärmning, el och varmvatten, förbränning av hushållsavfall och våra transporter och resor.

SÅ LITE ENERGI SOM MÖJLIGT

Vår största miljöpåverkande faktor är energianvändning i våra fastigheter (värme, el och varmvatten). Nästan alla våra fastigheter är anslutna till fjärrvärme. Energieffektivisering är ett av våra ledord, enligt filosofin att den miljövänligaste energin är den som aldrig används. För att utveckla vår kunskap om klimatneutral och lokalt producerad el installerar vi solceller på en fastighet i varje distrikt. Solceller finns också på vårt nya huvudkontor i Hammarby Sjöstad.

I vår senaste upphandling av typhus har vi ställt mycket tuffa krav på låg energiförbrukning. Vårt energikrav ligger 30 procent under lagkravet och vi har dessutom ett betydande vite inskrivet i kontraktet om inte kraven uppfylls. Å andra sidan får entreprenören tillbaka pengar om energiförbrukningen blir lägre än våra uppsatta krav.

SMÅ OCH STORA ÅTGÄRDER

För att även göra våra hyresgäster delaktiga i energisparandet, testar vi individuell mätning av värme och varmvatten i några av våra lägenheter. Inom några år hoppas vi kunna införa individuell mätning och debitering (IMD) av värme och varmvatten i alla våra nyproducerade bostäder och lokaler. Våra tester visar att de boende blir mer sparsamma när de ser att de själva kan påverka förbrukningen. Där detta pilotprojekt genomförts har energiförbrukningen minskat med 15-18 procent.

En stor satsning som Stockholms stad gör just nu är Stimulans för Stockholm, ett åtgärds paket för att stärka Stockholms ekonomiska utveckling under lågkonjunkturen. Staden kommer fram till 2013 att satsa 20 miljarder kronor extra i tidigare lagda investeringar när det gäller bostäder, skolor, äldreboenden och parkeringshus. Familjebostäder kommer att satsa nära 2,1 miljarder kronor under perioden i underhållsinsatser – mer än hälften är inriktat på åtgärder som leder till energibesparing.

Under 2009 hade vi också inflyttning i Stockholms första lågenergihus, Skogskarlen i Stureby. Huset är byggt med flera energismarta lösningar som tillsammans får ner

energiförbrukningen till hälften mot gällande byggregler. Huset har tjockare isolering i väggar, tak och golv, samt mer energieffektiva fönster. Det finns inga element och ingen fjärrvärme, utan energin kommer från luftvärme-pumpar, solfångare och värme som hushållsapparater och de boende avger.

MILJÖVÄNLIGT RESANDE

Familjebostäders tjänsteresor och transporter är ett annat område för våra miljösatningar. Vi har en resepolicy som säger att vi ska göra så få miljöpåverkande resor som möjligt och i största möjliga mån ersätta resan med telefonkontakt, e-post eller liknande.

På flera olika sätt satsar vi på att göra våra lokala resor mer miljövänliga. Vi har under året utökat vår pool av miljöbilar med två bilar till totalt sju. 2009 bestod vår fordonspark av 77 procent miljöbilar och målet för 2010 är 100 procent. Under året har vi bland annat köpt in 14 nya gasbilar. Utöver detta finns ett 30-tal eldrivna arbetsfordon för fastighetsskötsel. Vi har också ökat satsningen på tjänstecyklar, så att alla som har möjligheten kan ta cykeln istället för att köra bil vid kortare resor inom staden. Under 2009 införde vi också dubbdäcksförbud, vilket innebär att vi ska övergå till dubbfria vinterdäck för alla våra fordon.

FRÅN AVFALL TILL NYTT

Avfallshanteringen är ytterligare ett prioriterat miljöområde. Vi har under 2009 utökat vårt komposteringsprojekt i hög takt. På ett år har vi dubblat antalet hushåll som kan lämna sitt matavfall till kompostering.

Vi fortsätter också arbetet med att bygga ut sopsorteringen i upp till nio olika fraktioner. När vi bygger nytt är avfallshantering med källsortering en självklarhet.

MILJÖBETYG PÅ BYGGPROJEKT

Miljöarbete är att satsa på detalj efter detalj, men också att försöka finna metoder för helhetsperspektiv. Miljöprestandaindex är ett internt utvärderingsverktyg där vi sätter ett miljöbetyg på våra byggprojekt utifrån energiprestanda, andel miljögodkända byggvaror, samt byggsplatsens avfallshantering. Vi jobbar med att öka vårt miljöprestandaindex i varje byggprojekt. År 2009 uppfyllde vi vårt mål för miljöprestandaindex och för 2010 siktar vi ännu högre.

SÅ TAR VI TEMPEN PÅ VÄRMEFÖRBRUKNINGEN

Med lägenhetsvisa fjärrvärmecentraler kan du själv reglera och hålla koll på värme- och varmvattenförbrukningen i just din lägenhet. Det gör Linus Hallgren med familj och resultatet ger över 15 procents mindre energiförbrukning.

Utomhus är det minus 6,2 grader. Inomhus är det 22 grader varmt. Kostnad för den senaste kalla vintermånaden är 595 kronor. Exakt. Linus Hallgren med sambo och två barn håller värmen uppe med den så kallade värmeklossen, som visar sig sänka energikostnaderna med över 15 procent. Individuell värmemätning är ett pilotprojekt som Familjebostäder driver tillsammans med Fortum. En värmekloss är installerad i varje lägenhet och är ett verktyg för att mäta och reglera el, värme och varmvattenförbrukning. Varje hyresgäst har sedan ett eget avtal med energileverantören.

– Temperaturen varierar vi mellan 18–24 grader inomhus. Vi kan sänka temperaturen när vi åker på semester och styra den via webben medan vi är borta, säger Linus, som flyttade in i en 4:a i Fruängsgården för snart fyra år sedan.

Grannhuset är identiskt, men i det huset finns inga lägenhetsvisa fjärrvärmecentraler installerade. Där mäts istället energiförbrukningen på traditionellt sätt; hyresgästen betalar elräkningen som vanligt, kostnaden för uppvärmning och vatten ingår i hyran. I pilotprojektet har de båda husens energiförbrukning jämförts. I Linus hus har man i genomsnitt 16 procents lägre värmeförbrukning och 11 procents lägre vattenförbrukning. Men projektets vinst är inte bara minskade energikostnader utan också ett ökat medvetande hos de boende.

– Överblicken gör att man tänker sig för och automatiskt förbrukar mindre, säger Linus, som sällan diskar under rinnande varmvatten numera.

Läs mer om Familjebostäders miljöarbete: www.familjebostader.com/miljo

KVARTERET FRUÄNGSGÅRDEN 6, HÄGERSTEN

SEVÄRT: lägenheter där hyresgästerna själva reglerar värmen

HITTA HIT: röd linje 14 mot Fruängen, hållplats Fruängen

ANTAL LÄGENHETER: 58

ANTAL RUM: 1–5

BYGGÅR: 2006

SNART STANDARD

Förutom pilotprojektet i Fruängsgården pågår liknande projekt som gäller individuell värmemätning och debitering i Bandhagen och i Högdalen. Framtidsvisionen är att Familjebostäder ska kunna erbjuda det som standard till alla sina hyresgäster.

NYTT LJUS ÖVER STOCKHOLM

Världens största klimatmanifestation Earth Hour, som arrangeras årligen av Världsnaturfonden, fick även genomslagskraft i Stockholm förra året. Manifestationen uppmanar alla att släcka ljuset under en timme, som en symbolhandling för klimatet. Familjebostäders bidrag till manifestationen var att ge en lågenergilampa till alla hyresgäster som tecknade kontrakt mellan 1 april–31 december 2009. Sammanlagt har 2 000 glödlampor bytts till energisnåla lågenergilampor vilket ger ett minskat koldioxidutsläpp på cirka 90 ton årligen. Att byta till lågenergilampor betalar sig dessutom snabbt, eftersom den minskade elförbrukningen syns direkt på elräkningen.



– Projektets barnsjukdomar är över. Det fungerar riktigt bra, säger Linus Hallgren och reglerar värmen i sin fyrarummare i etage. Här i Fruängsgården har han bott tillsammans med sin familj i snart fyra år.



Besqab bygger 38 hyresrätter för Familjebostäders räkning i Gubbängen, samtidigt som de bygger 49 bostadsrätter för egen del. På så sätt kan byggkostnaderna hållas på en rimlig nivå.

TUFFARE KRAV HÅLLER VÄRMEN

Familjebostäder ställer tuffa krav när det gäller energiförbrukningen i nyproduktion. Underleverantörer tvingas böta om de inte bygger vad de lovar. Byggtreprenören Besqab räds inte kraven och tycker att samarbetet är givande.

KVARTERET LIMKAKAN 3, GUBBÄNGEN

SEVÄRT: miljövänligt och energisnålt byggsamarbete

HITTA HIT: grön linje 18 mot Farsta Strand, hållplats Gubbängen

ANTAL LÄGENHETER: 38

ANTAL RUM: 1–5

BYGGÅR: 2009–2010

Familjebostäder och byggtreprenören Besqab har samarbetat i en rad olika projekt genom åren. Nu senast i kvarteret Limkakan i Gubbängen där Besqab bygger två hus. Ett hus med bostadsrätter för egen räkning, det andra med hyresrätter för Familjebostäder.

Just nu är det fokus på energiförbrukning. Enligt Boverkets byggregler får energiförbrukningen uppgå till max 110 kWh/kvm och år. När det gäller Limkakan har Familjebostäder ställt krav på 80 kWh/kvm och år.

I det förnyade ramavtalet med Besqab har Familjebostäder samma höga krav när det gäller energiför-

brukningen, med tillägget att entreprenören får böta om inte kravet hålls.

– Enligt det nya ramavtalet utvärderas byggprojekten efter två år och överstiger energiförbrukningen överenskommet värde tvingas man böta till Familjebostäder, säger en lugn Stefan Lidgren, projektledare på Besqab.

– De höga kraven driver på utvecklingen. Vi tar lärdom av miljö- och energiarbetet. Kunskapen sprider vi sedan vidare till våra egna projekt. Det är jättebra och vi känner oss trygga i det vi levererar, säger Stefan.

Förutom energikraven dokumenteras allt material som sätts in i husen, för att undvika obehagliga överraskningar i framtiden. Som till exempel när man upptäckte att PCB, som bland annat användes i fogmassor när miljonprogrammets hus byggdes, visade sig vara mycket farligt för hälsa och miljö. Nu ska både mängd och material kartläggas och kunna spåras, för säkerhets skull.

Kvarteret Limkakan är klart i vår, i Besqabs hus har de boende redan

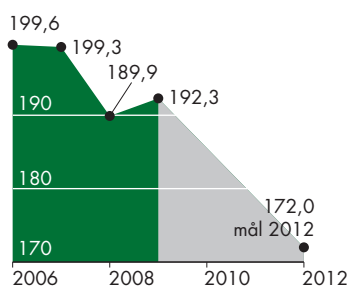
flyttat in. Nu väntar flera samarbetsprojekt för att hålla värmen inne och byggkostnaderna nere. I Midsommarkransen planeras 20 stadsradhus med planerad inflyttning 2012.

ALLA VINNER

Vår värmeanvändning orsakar utsläpp av växthusgaser. Om vi minskar uppvärmningsbehovet med 1 000 kWh/år, vilket motsvarar 1 000 kr/år, minskar vi också utsläppen av koldioxid med drygt 100 kg. Ett minskat energibehov ger alltså minskade kostnader och minskad miljöpåverkan.

UPPVÄRMNING

Energiötgång kWh per kvadratmeter och år



FULL GAS I HÖGDALEN

Familjebostäder kör för miljön och för att minska klimatpåverkan. Bilparken består idag av 77 procent miljöbilar. Och fler ska det bli. Huvvärden Conny Wennerberg gasar omkring i Högdalen i sin biogasbil.

DISTRIKTSKONTOR SYDVÄST

MÖT: huvvärden Conny Wennerberg som gasar omkring i Högdalen

ADRESS: Önskehemsgatan 34, Bandhagen

HITTA HIT: grön linje 19 mot Hagsätra, hållplats Högdalen

Av Familjebostäders totalt 83 fordon är 64 miljöbilar. Under 2010 ska de sista bensin- och dieslbilarna bytas ut.

I Högdalen är det full biogas som gäller. En av bilarna körs av huvvärden Conny Wennerberg. Hans uppgift är att se om sina hus så att hyresgästerna trivs, sammanlagt 232 lägenheter och några lokaler. Conny ansvarar för den dagliga skötseln av fastigheterna; allt från att anlita entreprenörer för underhålls- och reparationsarbeten till att själv göra vissa mindre reparationer. För Conny

blir det många turer fram och tillbaka i kvarteren med verktygslådan i bagaget.

– Det är positivt att vi kör för miljön, säger Conny, som har gasat omkring i sin Opel Combo i snart ett år.

Däremot är det inte alltid lätt att åka miljövänligt. Pionjärer stöter ofta på problem. I det här fallet orsakar biogas krångel när det blir tomt i tanken.

– I Stockholm finns det fortfarande för få ställen att tanka på, säger Conny, som tvingats köra på bensin när de få gaspumparna på macken är trasiga. Gasbilen är också utrustad med en vanlig bensintank, men den rymmer bara tio liter.

I år firar Conny tioårsjubileum som huvvärd. Och han trivs bra på Familjebostäder, med sitt omväxlande jobb och många möten med människor. På önskelistan står bara en

gasmack i närheten av Högdalen, för att vardagen ska bli lite enklare.

EN SKJUTS FÖR MILJÖN

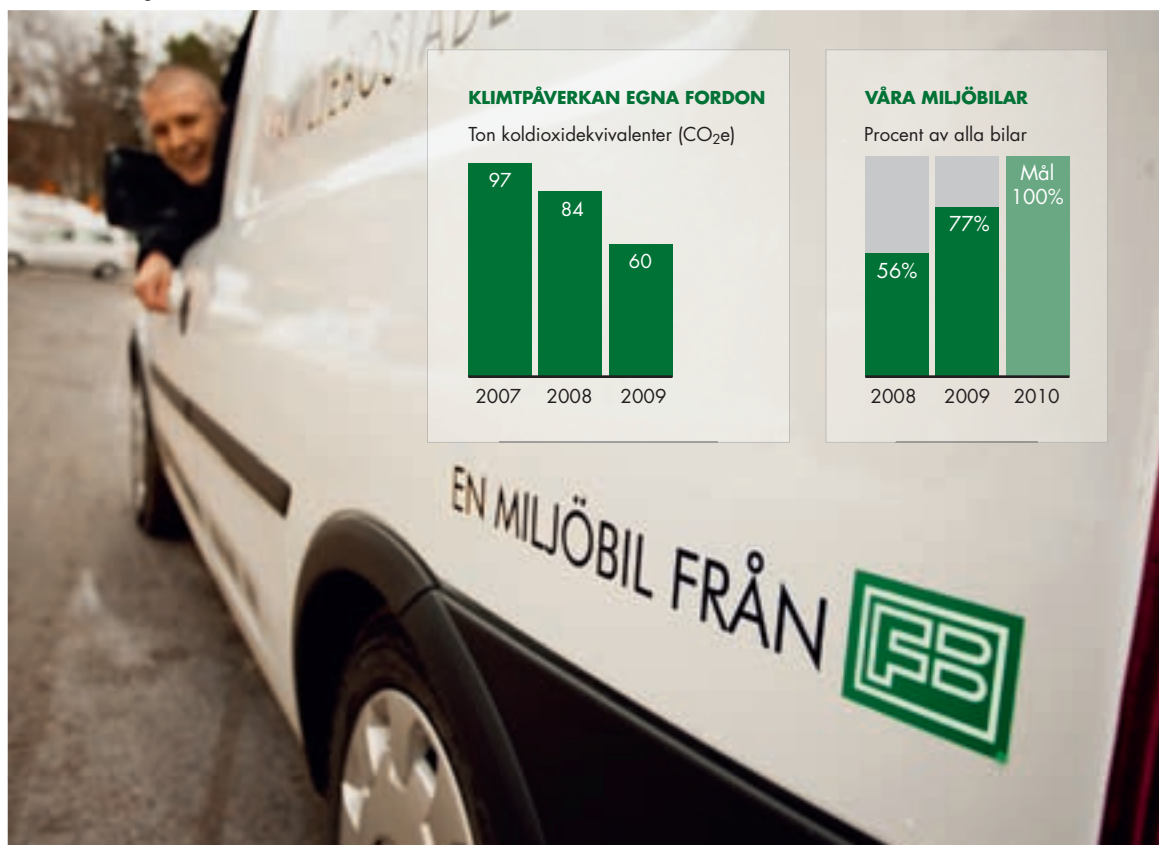
Förutom bilparken med 77 procent miljöbilar finns det även energisnåla elbilar. Målet för 2010 är att samtliga bilar i fordonsparken ska vara miljöbilar. Idag körs ungefär 25 procent med dubbfria däck. Målet för 2010 är att höja andelen till 55 procent.

Anställda uppmannas till samåkning i möjlighets mån. Eventuella hyrbilar ska vara miljövänliga, liksom om man ska åka taxi. Tjänstecyklar och cykelhjälmars finns på distriktskontoren.

STOCKHOLM GASAR PÅ

Gasbilsåkandet har ökat med 30 procent under året, men gastillgången har inte hängt med. Under 2010 planeras förändringar. Då ska Stockholm ta in biogas från andra orter, bygga fler mackar och utöka de befintliga med fler tankstationer.

Conny Wennerberg är huvvärd i Högdalen och kör gärna miljövänligt. Men han efterlyser fler mackar i Stockholm där han kan tanka sin Opel Combo med biogas.





Hemma hos Ann-Marie Bellander får matresterna nytt liv genom kompostering. Alla i familjen är involverade; äldsta dottern Cami Wright och hennes tre syskon, de två marsvinen och den gamla hamstern.

HEMMA HOS ÅTERVINNAREN I HÄSSELBY STRAND

För familjen Bellander i Hässelby Strand är det självklart att återvinna och spara på miljön. Mamma Ann-Marie sopsorterar och komposterar för sig och sin familj som inkluderar fyra barn, två marsvin och en hamster.

DU SOPSORTERAR OCH KOMPOSTERAR?

– Ja. När vi flyttade hit 2008 fanns det redan ett bra sätt att hantera sopor på, som jag är väldigt nöjd med. Det är enkelt och rent och det blir sällan stopp i systemet.

– Det finns ett grovsoprum och på gården finns det nedsänkta behållare i marken där det klart och tydligt framgår var man ska lägga tidningar, glas, metall och plast. Det finns också en särskild behållare för matavfall som ska komposteras.

MATAVFALL, HUR FUNKAR DET?

– Vi får särskilda soppåsar av Familjebostäder som vi lägger allt matavfall i. Påsarna är gjorda av majsstärkelse som kan brytas ned. Hemma hos oss blir det ganska mycket matrester och

KVARTERET MALMKRONAN 1, HÄSSELBY STRAND

MÖT: hyresgästen Ann-Marie Bellander som sopsorterar och komposterar

HITTA HIT: grön linje 19 mot Hässelby Strand, hållplats Hässelby Strand

ANTAL LÄGENHETER: 30

ANTAL RUM: 2–4

BYGGÅR: 2004

matavfall. Jag gör ofta egen juice till barnen och vi äter mycket frukt och grönt. Här hamnar också spånet som ligger i hamsterburen. Jag gillar verkligen komposteringen.

VARFÖR DÅ?

– Vi försöker skära ner på vanliga hushållssopor så mycket som det går, för att spara på miljön. Det känns

bra att matavfallet återvinns och att det omvandlas till jord igen.

Läs mer om Familjebostäders avfallshantering: www.familjebostader.com/miljo

MATRESTER BLIR SNART BIOGAS

Just nu körs matavfallet till Sofielunds återvinningsanläggning, söder om staden, för att komposteras till jord. Stockholms stad planerar att från och med 2011 istället utvinna biogas ur matresterna. Biogas har stor klimatnytta och är dessutom en bristvara i Stockholmsregionen. Läs mer om Stockholms stads avfallshantering: www.stockholm.se/avfall

SÅ MÅNGA KOMPOSTERAR MATAVFALL HOS FAMILJEBOSTÄDER

Kompostering av matavfall startades som ett pilotprojekt hösten 2008. Vid utgången av 2009 hade 3 000 hushåll möjlighet att återvinna sitt matavfall. Under 2010 ska ytterligare 800 hushåll få samma möjlighet.

HUVUDPUNKTER FÖR OSS OCH VÅRA HYRESGÄSTER 2009

- Nöjda hyresgäster
- Nöjda medarbetare
- Utveckling och delaktighet
- Hälsosam livsstil
- Upprustning av gårdsmiljöer
- Satsning på barn och unga



I SAMSPEL

Vårt fokus är ständigt att våra hyresgäster ska trivas med sitt boende och att de ska uppleva att de får bra service från oss. En förutsättning för att vi ska kunna möta förväntningarna är att våra medarbetare själva trivs. Medarbetare som är nöjda presterar helt enkelt bättre – en enkel ekvation som vi tar på största allvar.

HÖGA NÖJDINDEX

Ett mått på i vilken mån vi har lyckats är resultatet från två olika undersökningar som vi genomför varje år. Dels en kundundersökningen bland våra hyresgäster där vi bland annat mäter service och trivsel, dels en medarbetarundersökning där vi bland annat får fram ett Nöjd Medarbetar-Index (NMI). För 2009 kan vi konstatera att vi ligger på mycket höga nivåer i båda mätningarna. Såväl serviceindex som NMI har höjts från föregående år. Så många som nio av tio medarbetare anger att deras arbete känns meningsfullt och nästan lika stor andel trivs med sina arbetsuppgifter. Vi tror att detta bidrar till resultatet att 91,5% av våra hyresgäster anger att de trivs med Familjebostäder.

UTVECKLING OCH DELAKTIGHET

Vad gör vi då för att få nöjda och engagerade medarbetare? Vår grundstrategi är att rekrytera rätt, utveckla varje medarbetare på bästa sätt och att i största möjliga mån behålla kunskapen inom organisationen. Vi försöker på olika sätt stimulera utvecklingen på både individnivå och för hela organisationen. Vi satsar på kompetensutveckling genom arbete med strategiska utbildningsplaner för att täcka organisationens behov och personliga utvecklingsplaner. Det finns många exempel på medarbetare som genom kompetensutveckling har kunnat gå vidare till nya arbetsuppgifter och ansvarsposter.

Vår gemensamma värdegrund med ledorden Engagemang, Kundfokus, Affärsnytta och Nytänkande (EKAN) är ett annat sätt att skapa trivsel och engagemang bland medarbetarna. Värdegrunden ger oss ett gemensamt förhållningssätt i vardagen och skapar delaktighet och ett gemensamt fokus. Detta förstärks ytterligare av att vi är måna om att samtliga medarbetare ska känna till de övergripande målen för Familjebostäder. Alla medarbetare är delaktiga i att ta fram lokala mål för sin verksamhet. Ett stort fokus läggs också på uppföljning för att vi ska veta att vi är på rätt väg och uppfyller våra löften. I samband med höstens övertagande av Svenska Bostäders fastighetsbestånd i Farsta, fick vi också ett tillskott på 24

medarbetare. En prioriterad uppgift har varit att ta tillvara deras kompetens och erfarenheter, samtidigt som de fått möjlighet att snabbt bli förtrogna med Familjebostäders rutiner, mål och värderingar.

HÄLSOSAMMA MEDARBETARE

Sedan 2008 är Familjebostäder en hälsodiplomerad arbetsplats. Vi har en rad satsningar för att stödja en mer hälsosam livsstil bland medarbetarna. Ju bättre man mår, desto bättre presterar man såväl på arbetet som privat. Vi erbjuder ett årligt träningsbidrag som alltfler medarbetare utnyttjar. Vi har hälsoinspiratörer som stödjer cheferna och ordnar hälsoaktiviteter. Företaget erbjuder också olika kurser på temat bättre hälsa, till exempel viktningskurser och kurser i rök- och snusavvänjning. Dessa kurser är en välkommen satsning, särskilt med tanke på att Familjebostäder, liksom övriga arbetsplatser inom Stockholms stad, är rökfria sedan i början av 2010.

UPPRUSTNING AV GÅRDSMILJÖERNA

Våra medarbetares engagemang speglas bland annat i hur väl vi sköter underhåll och service och hur väl vi i övrigt bemöter hyresgästerna och bidrar till ett trivsamt boende.

En flerårig satsning är att rusta upp gårdsmiljöerna. Resultatet i senaste kundundersökningen är ett kvitto på att våra hyresgäster sätter stort värde på detta.

SATSNINGAR PÅ UNGA

Som stor fastighetsvärd har Familjebostäder möjlighet att bidra till utvecklingen i våra bostadsområden. Det handlar exempelvis om att erbjuda praktikplats, sommarjobb för ungdomar och meningsfulla fritidssysselsättningar för barn och ungdomar.

Under sommaren 2009 kunde vi erbjuda arbete till 100 ungdomar, varav 60 var barn till våra hyresgäster. Vi har också tagit emot 12 praktikanter. Bland fritidsaktiviteterna vi erbjöd kan nämnas simskola, fotbollsskola och bandyskola.

För att hjälpa fler elever att avsluta grundskolan med godkända betyg stöder vi sedan hösten 2008 Läxhjälpen i Rinkebyskolan. Under 2010 utökade vi stödet till att även omfatta elever från Bäckahagens skola i Högdalen. Totalt har knappt 70 elever fått individuell och anpassad läxhjälp av högskolestuderande, som fungerar som så kallade läxhjälpare.

SAMTAL PÅGÅR I TENSTA

Som hyresgäst vill man kunna påverka sin boendemiljö. Därför bjöd Familjebostäder in till samtal i Tensta, tillsammans med de andra bostadsbolagen och Hyresgästföreningen. De så kallade Dialogdagarna i höstas lockade 3 000 Tenstabor. Och snacka om synpunkter, över 10 000 strömmade in.

Hyresgästen Åsa Vestman och Familjebostäders områdesförvaltare Lars Carlsson var på plats under Dialogdagarna i Tensta 21–25 november 2009.

VAD GJORDE NI?

Lars: Dialogdagarna är en del i Stockholms stads satsning "Vision Järva 2030", där boende kring Järvafältet bjuds in till en dialog om framtiden. I Tensta samlades vi i centrum, snackade och de boende fick tycka till om sin boendemiljö. Det var bra dagar med mycket folk.

Åsa: Vi fick fylla i formulär om vad vi tyckte var bra och dåligt och ge förslag på förändringar. Säger vad man vill om Tensta, men de som bor här är väldigt engagerade och vill vara med och påverka. Det märktes tydligt under Dialogdagarna.

VAD ÄR BRA MED TENSTA?

Lars: I Familjebostäders senaste kundundersökning fick vi höga betyg i Tensta. Vi har gjort mycket när det gäller den yttre miljön: stambyten, fasadarbeten, gårdsrenoveringar och flyttat upp tvättstugor från mörka källare till fristående tvättstugor på gårdarna. Vi har även gjort trygghetsbesiktningar i området och åtgärdat utifrån dem.

Åsa: I det stora hela trivs jag bra och har bott här sedan 1976. Jag har en stor välplanerad 3:a med uteplats i söderläge. Jag har många trevliga, hjälpsamma grannar och nära till naturen.

VAD ÄR DÅLIGT I TENSTA OCH VAD BÖR FÖRÄNDRAS?

Lars: Vi har haft problem med tvättstugorna. De har blivit samlingsplatser för ungdomar, men där har vi satt

KVARTERET KRÄLLINGE 1, SPÅNGA

MÖT: hyresgästen Åsa Vestman och Familjebostäders områdesförvaltare Lars Carlsson i Tensta

HITTA HIT: blå linje 10 mot Hjulsta, hållplats Tensta

ANTAL LÄGENHETER: 157

ANTAL RUM: 1–4

BYGGÅR: 1967

in extra bevakning nu. Det finns fortfarande arbeten kvar att göra när det gäller tryggheten: mörka källare, ta bort buskage och träd och belysa mörka platser.

Åsa: När jag passerar centrum känns det otryggt och stökigt, där håller ungdomsgängen till. Jag tycker man ska göra mer för ungdomarna och för tryggheten. I centrum är det också för få matvarubutiker. Det verkar som att få företagare vill etablera sig här.

VAD HÄNDER NU?

Lars: Nu ska alla 10 000 synpunkter sammanställas. Men flera åtgärder är redan inplanerade: fler fristående tvättstugor, garage och sammanslagningar av lägenheter till större, något som storfamiljerna har efterfrågat. Bättre belysning och nya låssystem där det behövs. Flera trygghetsbesiktningar och trygghetsvandringar tillsammans med hyresgästerna är inplanerade. Hyresgästernas barn kommer även fortsättningsvis att erbjudas gå på vår omtyckta fotbollsskola, som Vasalund anordnar.

Åsa: Jag vet inte, det återstår att se. Jag är också ordförande i den lokala hyresgästföreningen och genom åren har vi haft ett nära samarbete med Familjebostäder. De lyssnar och vi har nästan alltid fått igenom våra förslag.



Så här såg det ut under Dialogdagarna 21–25 november 2009 när Tenstaborna fick tycka till om sin boendemiljö.

MER OM DIALOGDAGARNA

Dialogdagarna är en del i Stockholms stads satsning "Vision Järva 2030". Under 2009 har boende i Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta bjudits in till dialog om framtiden, som totalt resulterade i över 30 000 inlämnade synpunkter. Nu ska åsikterna sammanställas och användas som underlag i det fortsatta arbetet med utvecklingen av bostadsområdena kring Järva.

Läs mer om Järvadialogen:

www.jarvadialogen.se



Läxhjälparen Hasan Abdul Kareem kom från Irak till Sverige när han var 16 år. Påhejad av sina båda lärarföräldrar var han väldigt motiverad att lära sig nytt, på svenska. Som nyanländ gav hans mamma honom 20 nya svenska ord att lära sig varje dag.

FAMILJEBOSTÄDER+LÄXHJÄLP =HÖJDA BETYG

Med extra läxhjälp har några Rinkebyelever höjt sina betyg avsevärt på bara en termin. Hasan Abdul Kareem är en av läxhjälparna som får eleverna att växa i kapp med betygen, en satsning som Familjebostäder och Stiftelsen Läxhjälp står bakom.

RINKEBYSKOLAN I RINKEBY

MÖT: 15 lärläsare i årskurs 9 och en av läxhjälparna; Hasan Abdul Kareem

NÄR: tisdagar och torsdagar 17.00–20.00

HITTA HIT: blå linje 10 mot Hjulsta, hållplats Rinkeby

Hasan Abdul Kareem är 24 år och jobbar extra som läxhjälp i Rinkebyskolan. Till vardags läser han på KTH och civilingenjörslinjen.

Tillsammans med två andra högskolestudenter hjälper han 15 elever i 9:an att höja sina betyg för att komma in på gymnasiet. Två kvällar i veckan med läxläsning har resulterat i att alla har höjt sina terminsbetyg, i genomsnitt nästan tre ämnen per elev. Några elever har höjt sina meritvärden med hela 90 poäng. Familjebostäder stödjer projektet som drivs tillsammans med Stiftelsen Läxhjälp.

– Vi sitter bredvid dem och ger individuell hjälp i de ämnen de behöver. Självklart får vi en mer personlig kontakt med eleverna än vad lärarna får, säger Hasan, som i över ett års tid

har delat med sig av både kunskap och studieteknik.

Skolan bestämmer vilka elever som ska få hjälp. Målet är godkänt i kärnämnen. En studieplan utarbetas och ett kontrakt om ansvar och närvaro skrivs mellan eleven och läxhjälparen. Svårt att få studiero hemma kan vara en av orsakerna till att behöva lite extra hjälp. Eller språksvårigheter, som Hasan själv hade när han kom till Sverige från Irak som 16-åring. Hasan har alltid gillat att undervisa och har tränat på sin lillasyster.

– Många elever har potential men saknar motivation. Det är en utmaning att höja både motivationen, självförtroendet och betygen. Men att se utvecklingen hos en elev är jättestort. Det är därför jag gillar det

här jobbet så mycket, säger Hasan, som trots allt inte ska bli lärare utan civilingenjör.

MER OM LÄXHJÄLPEN

Familjebostäder har många hyresgäster i Rinkeby och vill medverka till en positiv utveckling i bostadsområdet. Att fler elever får godkända betyg i grundskolan och kan läsa vidare på gymnasiet, är ett sätt att bidra. Läxhjälp i Rinkeby startades 2008 genom ett samarbete mellan Familjebostäder och Stiftelsen Läxhjälp.

Sammanlagt får 50 Rinkebyelever i högskolestadiet hjälp med att förbättra sina betyg, tre timmar vid två tillfällen i veckan. Alla har höjt sina betyg, i genomsnitt 2,6 ämnen per elev, bara under höstterminen. Till sin hjälp har eleverna tio läxhjälpare som alla är högskolestudenter och har läxhjälp som ett regelbundet extraknäck. Under våren kommer även elever årskurs 8 och 9 i Högdalen att erbjudas läxhjälp.

Läs mer om Stiftelsen Läxhjälp:

www.laxhjalpen.se



I det lugnaste vatten simmar både baddare, pingviner och fiskar på simklubben Neptun och Spårvägen Simförening som lär hyresgästernas barn att simma.

BLAND BUBBLANDE BADDARE OCH FLYTANDE PINGVINER

I Nälstabadet i Vällingby flyter pingviner omkring och bubblande baddare kokar kaffe under vattnet. Spårvägen Simförening ger hyresgästernas barn vattenvana och får dem att ta sina första simtag, varje sommar till rabatterat pris.



NÄLSTABADET, VÄLLINGBY

MÖT: Linn Bessner, Spårvägen Simförening, som ger Familjebostädernas barn vattenvana
NÄR: under några sommarveckor varje år
HITTA HIT: grön linje 19 mot Hässelby strand, hållplats Vällingby, vidare med buss

Linn Bessner, ansvarig för Spårvägen Simförenings sommarsimskola.

LÄR SIG INTE BARNEN ATT SIMMA I SKOLAN?

– Simundervisning ingår i skolan men förutsätter att alla barn är på samma nivå. Vi vänder oss till yngre barn 4–8 år. Vi leker oss fram och har tre olika nivåer på simundervisningen, beroende på förkunskaper. Baddaren är den lägsta nivån och då lär de sig glida, bubbla och doppa huvudet under vattnet. Nästa är

pingvinen då de ska lära sig simma 10 meter, flyta, hoppa och ta upp föremål från botten. Och sedan fisken då de ska lära sig att simma 25 meter.

FAMILJEBOSTÄDER STÖDJER SIMSKOLAN, VAD INNEBÄR DET?

– Det bidrar till att öka simkunnigheten i Stockholm. För barn till Familjebostädernas hyresgäster finns möjligheten att gå på simskola under en sommarvecka till rabatterat pris Familjebostäder står även för diplom och t-shirts.

VAD HAR DE LÄRT SIG PÅ SIMKURSEN?

– De flesta når sina mål på sin nivå. Det viktiga är att fokusera på lek och att lära barnen att inte vara rädda för vatten. Simskolan är väldigt uppskattad hos både barn och föräldrar. Vi får alltid höga poäng på våra enkäter efteråt.

ÄR DU EN BADDARE PÅ ATT SIMMA?

– Jag har tävlingssimmat men numera simmar jag inte så mycket. Det längsta jag har simmat utan att stan-
na är 6 kilometer.

SIMMA LUGNT MED FAMILJEBOSTÄDER

Familjebostädernas sommarsimskola arrangeras tillsammans med simklubbarna Neptun och Spårvägen i olika utebassänger i Stockholm. Hyresgästernas barn kan gå i simskola till ungefär halva priset.

Simskolan arrangeras för barn som är 4–8 år under några sommarveckor varje år och det finns i tre olika nivåer beroende på förkunskaper. För de äldre barnen 8–14 år finns simsportkollo. Där får barnen chans att prova olika simsätt och simhopp. Simpassen varvas med andra aktiviteter som till exempel minigolf och fotboll.

Läs mer om simklubbarna:
www.skneptun.se
www.sparvagensim.se



Jogo bonito i Hagsätrahallen, där ledorden är kreativitet, klokhets, omtanke och mod.

JOGO BONITO I HAGSÄTRAHALLEN

I Hagsätrahallen är det jogo bonito som gäller, det vackra spelet. På planen lirar ett gäng unga killar fotboll. Ur högtalarna dunkar sambamusik. Så låter det när Samba FA:s Pelada spelar spontanfotboll, med stöd från Familjebostäder.

HAGSÄTRAHALLEN, HAGSÄTRA

MÖT: sambamusik, ett gäng unga fotbollsspelare och tränaren Jonas "Joppe" Hellerup
NÄR: lördagskvällar 20.00–23.00

HITTA HIT: grön linje 19 mot Hagsätra, hållplats Hagsätra

Samba Football Academys Pelada lockar ett 90-tal ungdomar runt 17 år varje lördagskväll till Hagsätrahallen. "Pelada" betyder ungefär "naket" på portugisiska, men används också som benämning för spontanfotboll i Brasilien. Det handlar om att fotboll ska spelas utan krav och press – bara för att det är roligt.

– Vi har alltid sambamusik på i högtalarna när vi tränar. Alltid. I Brasilien är fotboll fint och vackert, det är underhållning och bygger på kreativitet, koordination och takt. Dessutom ger musiken en skön stämning, säger tränaren Jonas "Joppe" Hellerup.

Joppe driver Samba FA tillsammans med Erik "Samba" Johansson,

före detta fotbollsproffs i Brasilien. Peladaverksamheten drogs igång i Hagsätra under 2008 med hjälp från Familjebostäder. Men Samba FA:s engagemang sträcker sig långt utanför spelplanen.

– Fotbollen ska bidra till en positiv spel- och livsstil. Den ska skapa trivsel och ge en tryggare känsla i området. I förlängningen motverkar och förebygger det våld, mobbning och vandalisering, säger Joppe, som också är utbildad socionom.

Goda förebilder är också viktiga. Ungdomar kan själva bli hjälptränare när de fyllt 16 och får då bland annat teknik-, ledarskaps- och domarutbildning. Alla ska kunna vara med och spela. Fokus på resultat tonas därför ner.

– Vissa kommer hit bara för att snacka. Andra är duktiga klubbblagspelare och kommer hit för att dribbla och ha roligt.

Jogo bonito gäller i Hagsätrahallen och det står 1–0 till Samba FA:s Pelada.

MER PELADA

Samba FA:s Pelada spelas på lördagskvällar i Hagsätrahallen och vänder sig till ungdomar 13–19 år. På söndagar spelar de yngre, 6–12 år, i Rågsved.

Ledarna är utbildade inom ledarskap, kommunikation och konflikthantering och varje träningspass utvärderas. Aktiviteterna finansieras av de fyra stora fastighetsägarna i området, däribland Familjebostäder.

ÄNNU MER JOGO BONITO

Samba Football Academy är det gemensamma namnet på ett flertal projekt som bedrivs runt om i Sverige, både i skolor och i föreningar. Verksamheten startades av Samba-Erik Johansson i Malmö 2003.

Gemensamt för hela verksamheten är det vackra brasilianska spelet, jogo bonito. Det handlar om lekfullhet och glädje, om gemenskap och respekt för sina medmänniskor och social medvetenhet både på och utanför planen. Detta sammanfattar värdegrunden som kallas Bonito Lifestyle.

Läs mer om Samba FA Pelada:
www.sambafa.se

TRAMPSTEG TILL FRAMSTEG

Det blir många mil när Magnus Nilsson sätter sig på cykeln. Förra året lyckades han cykla hem första pris i STAR-tramper, både enskilt och i lag. Under maj månad trampade Magnus och laget från Familjebostäder mest i hela Stockholm.

HUSVÄRDEXPEDITIONEN PÅ SÖDERMALM, STOCKHOLM

MÖT: den cyklande vinnaren och husvärden Magnus Nilsson

ADRESS: Fatbursgatan 12

HITTA HIT: röd linje 13–14 mot Norsborg/Fruängen, hållplats Mariatorget

Husvärden Magnus Nilsson är en vinnare i dubbel bemärkelse. I Stockholms stads tävling STAR-tramper vann Magnus första priset i den individuella tävlingen. Sedan var han också med och vann lagtävlingen tillsammans med sina kollegor, husvärdarna Magnus Bergendorff, Ingemar Poli och Niklas Nordström. Familjebostäders lag cyklade mest i hela sta-

den under maj månad förra året.

– Grunden var att vi alla cyklade till och från jobbet, säger Magnus som alltid, oavsett tävling eller årstid, trampar de två milen tur och retur till jobbet.

I STAR-tramper var det antal cyklade minuter som räknades och mättes med hjälp av en cykeldator. På webben kunde sedan laget uppdatera sina resultat och följa de andra lagens trampsteg och framsteg. Magnus har alltid cyklat många mil till vardags, han är aktiv i Cykelfrämjandet och anordnar cykelturer, men han tillhör inget lag och brukar inte tävla.

– Det var en kul grej att göra ihop. Vi följde resultaten och såg att vi låg bra till, så vi trissade varandra, säger Magnus.

Han smittades av tävlingsandan och tog en sista runda till Sigtuna och vände, helgen innan tävlingen skulle avgöras.

Så vann lag Familjebostäder med Magnus i spetsen. Priset var en pokal och 5 000 kronor som ska användas till en gemensam aktivitet. Men vad de ska göra för pengarna vet de inte ännu. Inte heller om de ska ställa upp i någon mer tävling. Magnus fortsätter i alla fall att trampa.

Läs mer om STAR-tramper: www.startramper.se

Dubbelpristagaren Magnus Nilsson, i mitten, vann STAR-tramper. Han fick en pokal för sina enskilda insatser och en att dela med sitt lag. Till vänster cykelkollegan Magnus Bergendorff och till höger Ingemar Poli.



TIO SNABBA TILL DEN CYKLANDE HUSVÄRDEN MAGNUS NILSSON

BIL? Nej, men kör bil i jobbet.

SL-KORT? Nej.

VARDAGSCYKLAR? Ja.

CYKELKLUBB? Nej.

TÄVLINGSCYKLAR? Nej.

CYKEL? En vanlig mountainbike, en blå Scott.

VINTERDÄCK? Ja.

PUNKA? En gång i månaden, lite oftare på vintern.

OGILLAR? Halkbekämpning med flis som krossar och skär sönder däcken.

GILLAR? Att cykla. Cyklar mer än vad en medelbilist kör på ett år.



HEMMA HOS FAMILJEBOSTÄDER

I februari flyttade Familjebostäder till helt nya och egna lokaler i Hammarby Sjöstad. I entrén möter vi två av arkitekterna bakom inredningen av det nya huvudkontoret.

KVARTERET TORKHUSET 1, HAMMARBY FABRIKSVÄG 67, STOCKHOLM

SEVÄRT: Familjebostäders nya kontor

HITTA HIT: Tvärbanan 22 mot Sickla Udde, hållplats Sickla Kaj

LOKAL: 3700 kvm

INFLYTTAD: februari 2010

Sedan starten 1936 har Familjebostäder haft sitt huvudkontor på Kungsholmen. Nu har Familjebostäder hittat ett nytt hem i Hammarby Sjöstad. Eller "Hemmahamnen" som medarbetarna själva har döpt det till och som Skanska har byggt. Sedan i februari huserar 125 medarbetare på fem våningsplan i ett nybyggt tolvvåningshus. Entrén är ljus och det är högt i tak. Här stiger man in på kalksten och parkett och möter ett konstverk som pryder entrén och påminner om bolagets satsningar på konstnärlig utsmyckning. Vi möter två av de inblandade arkitekterna, från ON Arkitekter, i dörren:

– Entrén ska välkomna och ge en känsla för bolagets verksamhet. Materialvalen är de samma som Familjebostäder använder i sina bostäder. Den gröna bildväggen kommunicerar byggande, bostäder och hyresgäster, säger arkitekten Erik von Matern som är på tillfälligt återbesök.

Hela entréplanet är Familjebostäders publika yta. Bakom receptionsdisken sitter kundtjänst. Här finns också konferensrum, kök med lunchrum och en utställningsyta. Jobbar man sig uppåt i byggnaden hittar man de olika avdelningarna med mötesplatser, anpassade efter medarbetarnas behov och arbetssituation.

– Vi inledde arbetet med att intervjua medarbetarna och försökte beskriva verksamheten och se vilka funktioner som skulle sitta bredvid varandra. Sedan gjorde vi planskisser och disposition, säger Lars Westberg som har planerat Familjebostäders kontor sedan hösten 2007.

Arbetet fortsatte med ytskikt, material- och färgval tillsammans med inredningsarkitekt Susanne Arnborg. När textilier, möbler och belysning var på plats var det dags för inflyttning. Nu håller medarbetarna på att göra sig hemmastadda i det nya huset.

Välkommen till Hemmahamnen, Hammarby Fabriksväg 67 i Hammarby Sjöstad.

I FAMILJEBOSTÄDERS NYA KVARTER

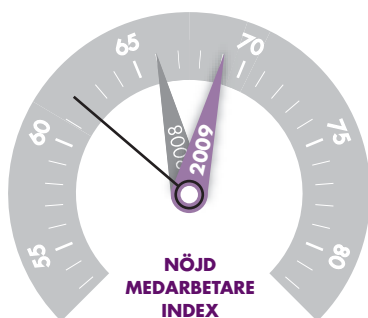
Kvarteret Torkhuset inrymmer Familjebostäders huvudkontor och distriktskontor Sydost. Sammanlagt 125 medarbetare delar på 3 700 kvm kontorsyta. Familjebostäder disponerar fem av tolv våningar, resterande våningar hyrs ut till andra lokalhyresgäster. I samma kvarter byggs också 84 nya hyresrätter, i storlekarna 1–5 rum och kök, med inflyttning 2010.

På taket till fastigheten finns 72 kvm solceller som ska bidra till elförsörjningen av huset. Belysningen är närvarostyrkt. I fastigheten finns det även möjligheter till källsortering.

SÅ NÖJDA ÄR VI

FRISKA MEDARBETARE

Målet 2009 var att nå en sjukfrånvaro på endast 5%. Resultatet blev 4,2%.



■ 66 Familjebostäder 2008
■ 69 Familjebostäder 2009
— 62 Stockholms stad 2009

SERVICEINDEX 2009

Serviceindex mäter hyresgästernas uppfattning om hur rent, snyggt och tryggt det är i bostadsområdet. Här mäts också värdens förmåga att ge hjälp när det behövs, liksom bemötande, tillgänglighet och information. Alla dessa parametrar sammanställs till ett serviceindex.

År 2009 mäter Familjebostäder ett serviceindex på 79,2 procent. Resultaten används sedan för att göra jämförelser med andra stora fastighetsbolag, det vill säga bolag med mer än 9 000 lägenheter i sitt bestånd.

SERVICEINDEX UTVECKLING

Familjebostäders serviceindex för 2009 ligger kvar på ungefär samma nivå som förra året, en

liten ökning från 79,1 till 79,2 procent. I årets undersökning har flera frågor lagts till, vilket gör jämförelsen mellan åren svårare. Målet för 2010 är att nå 80 procent. Det långsiktiga målet för 2012 är 82 procent nöjda hyresgäster.

Under året som gått har de största förbättringarna skett utomhus. Resultatet visar en rejäl höjning när det gäller städning av gårdar och närmiljö. Hyresgästerna är också nöjda med både rabatter, buskar, gröna områden och skötseln av dessa. Även städning av grovsoprum och miljöstugor har fått ett lyft under året.

Under 2010 fortsätter satsningarna på utemiljön. Mer kraft ska också läggas på information till hyresgästerna om vad som händer i området och i fastigheten.

FAMILJEBOSTÄDERS SERVICEINDEX

Summa bra



■ Ganska bra
■ Mycket bra

Källor: Aktiv Bo 2009

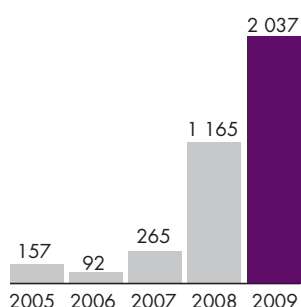
EKONOMISK SAMMANFATTNING 2009

- Resultatet efter finansnetto blev 2 037 miljoner kronor.
- Soliditeten var 62,1 procent.
- Investeringar i nyproduktion och ombyggnader gjordes för 2 948 miljoner kronor.
- Anläggningstillgångar avyttrades till ett värde av 2 462 miljoner kronor.

	2009	2008	2007	2006	2005
NYCKELTAL					
Nettoomsättning, mnkr	1 638	1 605	1 560	1 528	1 508
Resultat efter finansnetto, mnkr	2 037	1 165	265	92	157
Realisationsvinster/förluster, mnkr	1 981	1 024	121	-37	0
Eget kapital, mnkr	7 148	5 671	4 409	3 974	3 807
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	22 070	20 058	22 690	21 030	19 370
Bokfört värde fastigheter, mnkr	9 035	7 193	7 363	6 380	6 211
Räntebärande skulder, mnkr	3 400	2 566	2 986	2 084	1 912
Investeringar i nyproduktion och ombyggnader, mnkr	2 948	1 411	1 063	893	922
Avyttringar av anläggningstillgångar, mnkr	2 462	1 713	175	373	0
Avkastning på totalt kapital, %	20,6	14,6	4,5	2,2	2,9
Soliditet, %	62,1	62,0	57,5	62,3	63,5
Uthyrningsgrad area bostäder, %	100	100	100	100	100

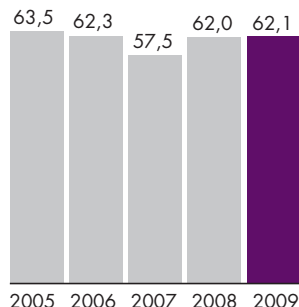
RESULTAT

Efter finansnetto, mnkr



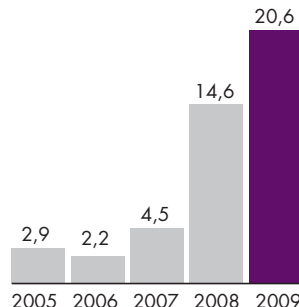
SOLIDITET

Procent



AVKASTNING

På totalt kapital, procent



OMBILDNINGAR TILL BOSTADSRÄTTER 2009

Totalt antal ombildningar: 1 485 lägenheter

INNERSTADEN	630
SÖDERORT	526
VÄSTERORT	329

1 485 OMBILDADE LÄGEHETER

Under 2009 har 43 fastigheter med 1 485 lägenheter ombildats. Totalt fick 65 bostadsrättsföreningar erbjudande om köp av sin fastighet. Mer info om ombildningarna på www.familjebostader.com under "hyresgäst"

FÖRSÄLJNINGSPRIS (INTERVALL)

Prisintervall, kronor per kvm, vid försäljning till bostadsrättsföreningar

INNERSTADEN	19 776–35 191
SÖDERORT	9 925–18 991
VÄSTERORT	11 276–20 614

DÅ, NU OCH SEN DÅ?

Några byggstenar i Familjebostäders bostadshistoria, från dåtid till nutid, med en blick in i framtiden.

30-TALET

Barnrikehusen är en politisk åtgärd för att förbättra bostadssituationen för stora och trångbodda barnfamiljer. Av den anledningen bildas Familjebostäder 1936 och samma år flyttar de första hyresgästerna in i våra ljusa och moderna barnrikehus i Hammarbyhöjden och Kristineberg.

40-TALET

Under 40-talet fortsätter vårt bostadsbyggande för barnrika familjer med små ekonomiska resurser. Nya moderna läghus med tillhörande grönområden byggs väster om staden, till exempel i Abrahamsberg. Men även söderut byggs flera bostadsområden i samma moderna tidsanda från Aspudden till Årsta.

50-TALET

Barnkullarna växer och välståndet ökar med en lång, ringlande bostadskö som följd. Stockholm utvidgas och Familjebostäder bygger ut i Blackeberg och Hässelby Strand i västerort och Bandhagen, Farsta, Högdalen och Rågsved i söderort.

60-TALET

I mitten av 60-talet introduceras miljonprogrammet, ett försök att bygga bort bostadsköerna. Nybyggandet skjuter i höjden och Familjebostäder bidrar med tusentals bostäder i Bollmora, Bredäng, Jordbro, Rinkeby, Tensta, Vårberg och Vårby Gård.

70-TALET

Byggandet fortsätter in på 70-talet med flera hus i både yterstaden och innerstaden. Familjebostäder vinner tävlingen om att bygga till lägsta möjliga kvadratmeterhyra på Östermalm och det stora bostadskomplexet Fältöversten kommer till. Bolaget köper även flera äldre fastigheter i innerstaden, som renoveras och byggs om.

80-TALET

Byggtakten avtar. Enstaka husgrupper uppförs i redan befintliga områden och fler äldre fastigheter byggs om och till. Familjebostäder bygger även helt nytt i områden kring Älvsjö station, Södra station och vid Skanstull.

Nyrenoverade fasader på Hauptvägen i Hökarängen, fastigheter som byggdes i slutet av 40-talet.

90-TALET

Nya områden och spännande bostadslösningar utvecklas. Familjebostäder är med och skapar en helt ny stadsdel, när Hammarby Sjöstad växer fram längs den gamla kajen i Norra Hammarbyhamnen.

2000-TALET

Nyproduktionen fortsätter i stadens utvecklingsområden och med kompletteringsbebyggelse på egen mark i ytterområdena. För att kunna bygga nya bostäder till lägre byggkostnader och därmed rimligare hyror inleder Familjebostäder ett gestaltungsprogram med typhus. Ett flertal nya typhus byggs enligt denna modell.

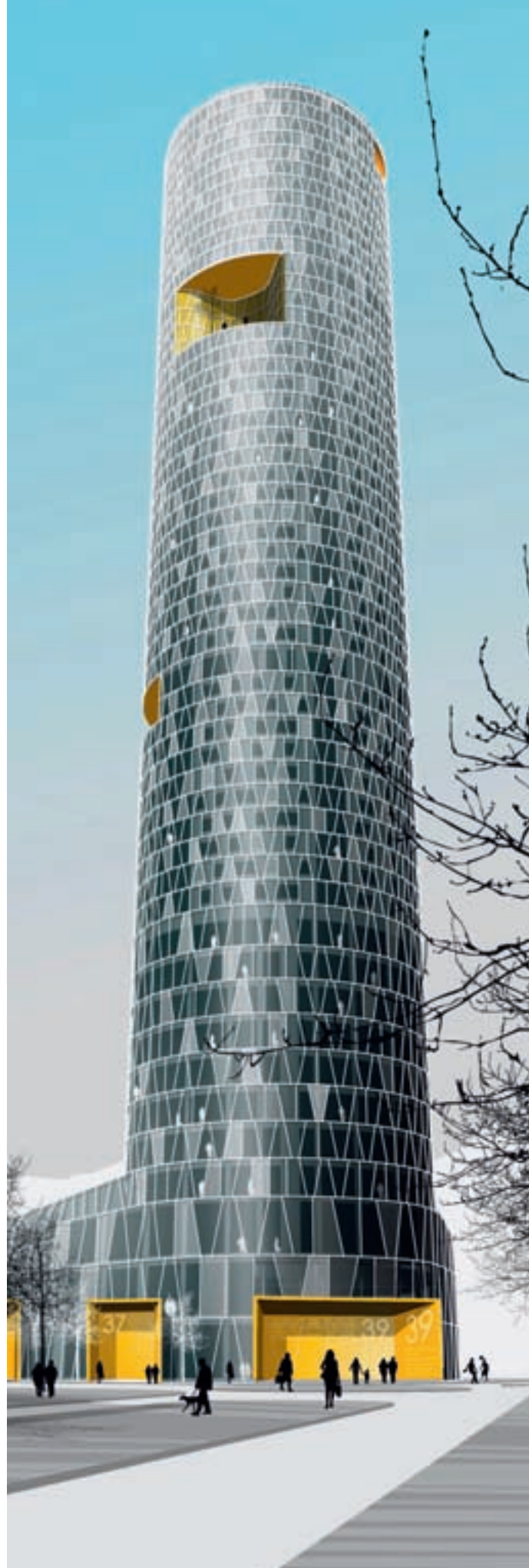
2010-TALET OCH FRAMÅT

Under perioden 2009–2012 har Familjebostäder i uppdrag att påbörja bygget av cirka 2 700 lägenheter. Bland annat planeras att uppföra nya bostäder vid Älvsjö Centrum, Årstastråket och Hässelby Gård.

Familjebostäder är också med när det gäller att både utveckla nya stadsdelar och etablera nya profilskapande byggnader. Nordvästra Kungsholmen är en ny stadsdel som växer fram och vid Hornsbergs Strand bygger Familjebostäder det 76 meter och 24 våningar höga Lusten, som blir det hittills högsta huset i Sverige som har nyproducerats för hyresrätter.

Norra Djurgårdsstaden är en ny stadsdel med miljö- och klimatprofil som ska växa fram som efterföljare till Hammarby Sjöstad. Familjebostäder är med från första etappen och kommer att börja bygga drygt hundra lägenheter med planerad inflyttning under 2012. Här har Familjebostäder också planer på att skapa ett unikt landmärke, Stockholmsfyren. Med unik arkitektur, en blandning av upplåtelseformer och sin höjd på nära 190 meter kommer byggnaden i så fall att bli både en centralpunkt och ett tydligt landmärke vid Stockholms nya norra innerstadsgräns. Stockholmsfyren kan bli aktuell först 2014–2015.

Den nästan 190 meter höga Stockholmsfyren planeras att byggas i Norra Djurgårdsstaden 2014–2015.





RESANS FORTSÄTTNING 2010

- Under 2010 kommer Familjebostäder att påbörja bygget av minst 490 nya lägenheter.
- Inflyttning kommer bland annat att ske i Axelsberg där bolagets nästa gemenskapsboende och rökfria hus nu byggs för fullt.
- Vårt arbete för en bättre utemiljö i bostadsområdena fortsätter. Under året planeras särskilda insatser för den yttre miljön med upprustning av gårdar och grönytor.
- Familjebostäder fortsätter att satsa på konstnärlig utsmyckning i alla nybyggnadsprojekt.
- Satsningen på att ge hyresgästerna möjlighet att sortera och kompostera sitt matavfall utökas till fler bostadsområden.
- Utbyggnaden av det moderna fiberoptiska bredbandsnätet fortsätter till ytterligare 6 250 lägenheter.
- Alla Familjebostäders lägenheter kommer att ha renoverade badrum och stammar när de sista 1 300 lägenheterna i beståndet åtgärdas.
- Vårt arbete med att framkomlighetsanpassa fastigheterna fortsätter till ytterligare minst 250 lägenheter.
- Vi tar fram en handlingsplan för minskad klimatpåverkan genom användande av förnyelsebara energikällor.
- Hyresgästerna ges fortsatt möjlighet att i bostadsrättsform kunna köpa sin bostad.
- Familjebostäder ska fortsätta att stärka det kommunikativa ledarskapet på olika nivåer.
- Alla rekryterande chefer utbildas i mångfald.
- Satsningen på Läxhjälpn i Rinkeby fortsätter och en liknande satsning inleds på Bäckahagens skola i Högdalen.
- Vi deltar i Söderortsvisionen och genomför särskilda dialogmöten kring närmiljön och bostadsområdet med hyresgäster i Hökarängen, Rågsved och Farsta Strand.
- Vi kvalitetssäkrar förvaltningen genom att arbeta fram rutiner och verktyg för uppföljning.
- Vår årliga städdag genomförs i april då hela Familjebostäders personal deltar.
- Vi vill säkerställa att hyresgästerna får besked om när och hur ett fel ska åtgärdas senast 24 timmar efter en felanmälan.
- Vi tar fram en strategi för äldres kvarboende hos Familjebostäder.



FAMILJEBOSTÄDER

AB Familjebostäder, Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Telefon 08-737 20 00, fax 08-737 21 21
E-post kontakt@familjebostader.com
www.familjebostader.com

