

GUIDEN



RUNDTUR I FAMILJEBOSTÄDERS STOCKHOLM
2008–2009

INNEHÅLL

Vd hälsar välkommen	2
---------------------	---

HYRESRÄTT

Hyresrätt – ja tack!	4
Om vår affärsidé, våra mål och vår vision	
Vi bor under samma tak	6
Kollektivboendet i kvarteret Sjöfarten	
Rökfri förbindelse	7
Stockholms första rökfria hus	
Valfrihet i renoveringen	8
Hyresgästerna styr lägenhetsunderhållet	
Alla tiders hyresgäster	9
Gärdis och Elis Ahlbom är hedersgäster	

FASTIGHETER

Fastigheter i tiden	10
Om våra fastigheter och hur vi satsar på dem	
Bredband till alla	12
Alla hyresgäster får modernt bredband	
Boende med inbyggt brandskydd	13
Brandsäkert hem®-märkta lägenheter	
Vår Stockholmskarta	14
Hela Stockholm, med våra 438 fastigheter	
Nyduchat	16
Hyresgästerna får moderniserade badrum	
Det rullar framåt	17
Lättframkomligt för alla	
Lokaler för närservice	18
Om våra lokaler för närservice, handel och omsorg	
Gubbängen bjuder upp	20
Caféet som är mötesplatsen i Gubbängen	

NYPRODUKTION

Vi ökar takten på byggandet	22
Om vårt ansvar att bygga nya bostäder	
Nya i Midsommarkransen	24
Att hitta hem i ett nyproducerat hus	
Oss konstnärsvänner emellan	25
Konsten bidrar till en skönare boendemiljö	
Fem steg till första spadtaget	26
Vägen till ett nytt hus kan vara lång och krokig	
Nyproduktion	27
Fakta och karta på nya och planerade byggnader	

Ny lya till rimlig hyra	28
Gestaltningstävlingen skapar prisvärt boende	
Utsikt från höga höjder	29
En 76 m hög silhuett växer upp på Kungsholmen	

MILJÖ OCH HÅLLBARHET

För stadens livsmiljö	30
Om vårt arbete för stadens hållbara utveckling	
Jakten på energitjuvarna	32
Energideklarerade hus täpper till läckorna	
Hur som spar på energin	33
Projektlidaren bakom de energisnåla husen	
Matrester får nytt liv	34
Hyresgästerna som kan återvinna mat	
Stockholm – ren och vacker stad	35
Skräpplockardag för miljöns skull	
Sommarsatsning för unga	36
Feriejobbare som fick köra miljöbil	
Mycket väl godkänt i Rinkeby	37
Stiftelsen Läxhölpen höjer betygen i Rinkeby	

VI PÅ FAMILJEBOSTÄDER

Medarbetare i världsklass	38
Om vår satsning för att leva upp till vår vision	
Inför ett sundare år	40
Friskvården på en hälsodiplomerad arbetsplats	
Så lyfter vi	41
Medarbetarna som är månadens entusiaster	
EKAN flyter	41
Familjebostäders värdegrund genomsyrar allt	
Händiga husvärdar	42
Med känsla för människor och service	
Hög trivselfaktor	43
Kundundersökningar visar goda resultat	
Hushistorik	44
2008 på en minut	46
Ekonomisk sammanfattning 2008	47
Resans fortsättning 2009	48



VÄLKOMMEN TILL DET NYA HOS EN GAMMAL STOCKHOLMARE

VÄLKOMMEN TILL NÅGOT HELT NYTT från oss på Familjebostäder. Vi har under en följd av år producerat en traditionell och faktatung årsredovisning. Vår ambition har varit och är fortfarande att utförligt berätta om vår verksamhet, vad vi på Familjebostäder rent allmänt gör för att utveckla boendemiljön i Stockholm och vad vi i synnerhet gör för att våra hyresgäster ska trivas och känna att de bor i en hyresrätt i världsklass.

I år ville vi ta ett nytt grepp och ta fram en skrift som är mer tillgänglig för alla stockholmare och för våra boende. Som på ett mer levande sätt lotsar läsaren runt i vår verksamhet. Där vi stannar till och gör nedslag på några av våra spännande projekt, träffar några av alla våra fantastiska medarbetare, visar runt bland våra hus och hälsar på hos några som bor hos oss.

Här är den, Guiden. Som ett öppet hus till Familjebostäder. Låt oss ta dig med på en guidad rundtur i vårt Stockholm.

FÖR STOCKHOLM ÄR VERKLIGEN vår värld. Utan Stockholm skulle vi inte finnas, och utan oss skulle Stockholm vara en annorlunda stad. På 1930-talet var inflyttningen av familjer till Stockholm omfattande och bra bostäder fanns inte för alla. Politikerna i Stockholm fattade därför

beslut om att bilda ett företag som byggde nya bostäder med rimlig hyra för barnrika familjer. Familjebostäder, Stockholms första allmännyttiga bostadsföretag som bildades 1936, var ett faktum och följdes snart av de som idag är våra två systerbolag inom Stockholms stad.

Mycket har hänt på de 73 år som hunnit gå sedan dess. Men fortfarande är idén om allmännyttiga bostäder i form av prisvärda hyresrätter både klok och i tiden, självklart sida vid sida med andra upplåtelseformer på bostadsmarknaden. I dagsläget skulle jag vilja påstå att vi på Familjebostäder spelar en mycket viktig roll för Stockholms utveckling. Vår uppgift är att möta den stora efterfrågan på bostäder genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter.

Dessutom ska vi sköta om våra befintliga bostäder på ett sådant sätt att våra boende får en bra livsmiljö i Stockholm, till en rimlig kostnad. Vi försöker helt enkelt leva upp till det vi heter. Jag tycker Familjebostäder som namn signalerar trygghet och trivsel. Så hoppas jag också att våra hyresgäster upplever oss och sitt boende.

NATURLIGTVIS FÖRÄNDRAS KRAVEN på oss ständigt. Vår stora utmaning är att leva med vår tid och att klara alla nya boendekrav. Därför är företagets värdegrundsarbete

så viktigt. Vi kallar det EKAN, vilket står för Engagemang, Kundfokus, Affärsnytta och Nytänkande. Det är inte bara ord, utan det har blivit ledstjärnor för hur vi ska vara mot varandra dagligen och mot våra hyresgäster. Bara den här guiden du håller i är ett exempel på att vi står för just nytänkande och att vi vill fokusera på det som våra befintliga och kommande hyresgäster samt andra intresserade vill veta om oss. Vår nya och omarbetade hemsida är ett annat exempel.

Om värdegrunden berättar hur vi ska agera för att klara den uppgift vi står inför, är det minst lika viktigt att vi arbetar mot gemensamma mål. Alla i organisationen ska ha klart för sig vilken riktning vi har och vad vi strävar mot. Vad vi har för kort- och långsiktiga mål och vilka aktiviteter vi genomför för att nå dit. På så sätt blir vår roll för Stockholms utveckling också tydligare, inte minst i arbetet för stadens vision 2030, ett Stockholm i världsklass.

Ett konkret exempel är vår nyproduktion. Normalt har vi uppdraget att bygga cirka 400–500 nya lägenheter varje år. I dagens något skakiga tider får vi ta på oss ett större ansvar. För 2009 är målet 750 lägenheter och därefter kommer vi ligga på en fortsatt hög nivå, cirka 650 lägenheter per år.

VÅR ROLL FÖR STOCKHOLMS UTVECKLING ligger på många fler plan:

- Vi har sedan lång tid tillbaka arbetat med miljöfrågorna som en naturlig del av vår ordinarie verksamhet för att bidra till en **långsiktig hållbar utveckling**. Som exempel, under 2008 blev vi med stor sannolikhet Stockholms enda stora bostadsbolag som fullt ut har genomfört energideklaration i alla våra hus. De noggranna genomgångarna ger oss nu utmärkta redskap för kommande kostnadseffektiva energisparåtgärder.
- Vi kan och vågar **utveckla hyresrätten** som boendeform genom att testa nya saker. Vi har skapat Stockholms första rökfria hus, vi bygger energihus och Brandsäkert hem®-märkta hus och har varit pionjärer även när det gäller gemenskapsboende med kooperativa hyresrätter. Allt detta för att erbjuda den valfrihet i boendet som dagens stockholmare, beroende på individuella möjligheter och önskemål, i allt större utsträckning vill ha.
- Vi är duktiga på att **underhålla våra fastigheter**. Renoveringen av miljonprogrammets bostadsområden ser många som ett stort kommande problem. Vi har redan genomfört underhållet i alla våra drygt 2 000 miljonprogramslägenheter i Rinkeby och Tensta och hela beståndet på i dagsläget 20 000 lägenheter kommer vara stambytta inom två år.
- Vi satsar på att skapa **tryggare och trivsammare boenden**. Som att göra våra förråd säkrare, förbättra belysningen i portar, på gångvägar, i källare och att byta till elektro-

niska passersystem med personliga kodnycklar.

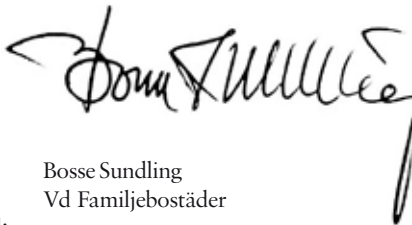
- Vi bygger ett kraftfullt **fiberoptiskt bredbandsnät** till alla våra hyresgäster. Det senaste året har cirka 6 000 lägenheter redan fått det och vi räknar med att vara helt klara 2010. I ett modernt boende ser vi det närmast som en självklarhet att kunna erbjuda bra internetuppkoppling.
- Vi arbetar hårt för att **hålla nere hyreskostnaderna**. Ett sådant projekt är vår gestaltningstävling, som gör att vi kan få våra entreprenörer att bygga tillräckligt prisvärt för att även hyresgäster med normal inkomst ska ha råd att bo i en ny lägenhet.
- Vi genomför många särskilda aktiviteter för att vi bryr oss om **våra boende och deras barn**. Som fotbollsskolan i samarbete med bl a Hammarby, där ett populärt inslag är när barnen får träffa A-lagsspelare. Vi har också samarbete med simklubbar och erbjuder rabatterade simskolor på sommaren. Vi välkomnar varje år våra hyresgästers barn att ferierbeta i våra bostadsområden. Den senaste aktiviteten är att i samarbete med stiftelsen Lärhjälpen hjälpa elever på högstadiet med läxor så att fler ungdomar avslutar grundskolan med godkända betyg.

Jag kan fortsätta räkna upp exempel. I denna guide berättar vi mer om de aktiviteter vi genomför.

LYHÖRDHET ÄR EN NYCKEL för att vi ska uppnå våra mål. Därför är det viktigt att vi hela tiden lyssnar på våra boende. Inte minst genom våra lokala hyresgästföreningar skapas en dialog. Våra husvärdar står också för en betydande och mycket uppskattad del av den generella dagliga servicen till våra boende. Vi har en kundnära organisation med lokala distriktskontor. Vi på huvudkontoret försöker dessutom vara ute i verksamheten så mycket som möjligt.

Vi fick nyss ta emot pris i den riksomfattande tävlingen Kundkristallen. Hela 92 procent av våra hyresgäster har svarat att de trivs med oss och kan tänka sig att rekommendera Familjebostäder som hyresvärd. Det är mycket tillfredsställande och visar att vi är på rätt väg. Men vi nöjer oss inte med det, vi strävar vidare mot vår vision om att erbjuda hyresrätt i världsklass.

Stockholm mars 2009



Bosse Sundling
Vd Familjebostäder

A photograph showing three people, two women and one man, in a kitchen setting. They are all smiling and appear to be engaged in a cooking activity. The woman in the foreground is wearing a purple sweater and a black apron, and is using a white spoon to mix ingredients in a large glass bowl. The woman behind her is also smiling and wearing a black apron. The man on the right is wearing a blue apron over a grey shirt. The background is slightly blurred, showing a kitchen environment with various items on the counter.

Britt Algotsdotter, Christina von Zweigbergk och Kalevi Kopra bor tillsammans med 47 andra hyresgäster i bogeningskapen Sjöfarten i Hammarby Sjöstad. I Sjöfarten lagar de mat och äter tillsammans varje vecka, från tisdag till fredag.

HYRESRÄTT – JA TACK!

- Fördelarna med hyresrätten framträder idag allt tydligare.
- Familjebostäders vision är att erbjuda hyresrätt i världsklass.
- Vårt framgångsrecept är att låta vår gemensamma värdegrund genomsyra allt arbete.

Stockholm växer. Fler och fler väljer att bo i Stockholm och barnafödandet är rekordhögt. Antalet personer som köar i stadens bostadskö blir också fler och fler. Ett tecken på en ökad efterfrågan är att den tidigare korta kön till nyproducerade lägenheter växte under 2008.

Hur bostadsmarknaden kommer att utvecklas i Stockholm är svårt att bedöma. Men vi ser att det allmänna ekonomiska läget på olika sätt gynnar hyresrätten. Befolkningen förväntas fortsätta öka och efterfrågan på bostäder kommer därför att bestå under många år framöver. I samband med lågkonjunkturen dämpas efterfrågan på bostadsrätter och i ett sådant läge hamnar ytterligare fokus på allmännyttans roll i att möta behovet av nya bostäder. Vi har fått i uppdrag av staden att tidigare lägga och öka vår nyproduktion. Fördelen med hyresrätten som en trygg och bekymmersfri boendeform framträder allt tydligare.

VI VILL VARA EN ATTRAKTIV HYRESVÄRD

Familjebostäders vision är att erbjuda hyresrätt i världsklass. För att nå visionen har vi satt upp ett antal övergripande mål för vår verksamhet. Bland annat ska vi uppfattas som en av de fem mest attraktiva hyresvärdarna i Stockholmsområdet.

För oss är det viktigt att våra hyresgäster trivs hos oss, men det är också viktigt att vi lyckas attrahera nya kundgrupper. Under 2008 har vi satsat på att bygga om och rusta upp våra gårdar och utemiljöer för att områden kring våra hus ska vara attraktiva och inbjudande. Ett modernt bostadsföretag måste vara lyhört och utveckla olika boendeformer efter hyresgästernas preferenser.

Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla valmöjligheterna i boendet. När vi bygger nytt prövar vi gärna nya koncept som vi fått önskemål om från våra hyresgäster. Vi kan idag erbjuda såväl rökfria boenden och brandsäkra hem som bogemenskap. Detta har visat sig vara ett framgångsrecept och efterfrågan och intresset har varit stort. En annan aspekt av valfrihet är att själv kunna styra det inre underhållet av sin bostad och på så sätt skapa ett personligt boende. Familjebostäder är idag ensamma i Stockholm om att erbjuda hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, HLU.

Ett annat av våra övergripande mål är att agera för en långsiktigt hållbar utveckling av vår stad, såväl socialt och ekonomiskt som miljömässigt.

Vi har ett ambitiöst miljöarbete och jobbar med allt från att öka källsorteringen i bostadsområden till att bygga och renovera på ett miljövänligt sätt. Vi bygger och planerar utifrån ett långsiktigt perspektiv och vi satsar i vår underhållsbudget särskilt i områden med lägre attraktivitet. Målet för vår verksamhet är att skapa en god livsmiljö för alla stockholmare.

VÅRA MEDARBETARE TRIVS

För att nå vår vision är vår strategi att låta allt arbete genomsyras av bolagets värdegrund: Engagemang, Kundfokus, Affärsnytta och Nytänkande. Värdegrundens ger medarbetarna ett gemensamt förhållningssätt i vardagen och blir ett centralt verktyg för att nå bolagets mål.

I linje med detta arbete satsar vi också mycket på våra medarbetare. Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna trivs och känner att de utvecklas. Vi blev oerhört stolta när vi fick resultatet från årets medarbetarundersökning, som visar ett genomgående bättre resultat inom samtliga områden än snittet för övriga anställda i Stockholm stad.

VI SÄTTER HYRESGÄSTEN I CENTRUM

Som hyresvärdar är vårt viktigaste uppdrag att få våra hyresgäster att trivas och målet är att öka vårt serviceindex. Varje år gör vi en kundundersökning och frågar våra hyresgäster om allt ifrån standard och trygghet i lägenhet, tvättstuga och källarförråd till hur vi från Familjebostäder uppfattas och om hyresgästerna trivs i sina bostadsområden.

Undersökningen gör att vi kan mäta oss med andra och bolaget fick i år första pris i tävlingen Kundkristallen, som anordnas av Aktiv Bo. Vi vann i klassen "Profil" för de största privata och kommunala fastighetsföretagen. Resultaten som har tagit oss till toppen är bland annat att 92 procent av våra hyresgäster trivs med Familjebostäder och att lika många kan tänka sig att rekommendera oss som hyresvärd.



Kalevi Kopra, Eva Norrby och Christina von Zweigbergk lagar mat tillsammans var sjätte vecka till 30–40 middagsgäster. Idag bjuds det lammfärs med vitkålsris. Medlemmarna betalar middagen med matkuponger som de köper för 35 kronor styck. De får också bjuda in middagsgäster om de vill.

VI BOR UNDER SAMMA TAK

Det är full fart i köket i kvarteret Sjöfarten i Hammarby Sjöstad. Ikväll kommer grannarna på middag. De inbjudna grannarna är 50 hyresgäster, som alla bor och lever under samma tak. Sjöfarten är en bogemenskap och Familjebostäders första med kooperativ hyresrätt.

Att bo ensam i en egen lägenhet kan innebära att du äter middag med dina grannar, tar en promenad eller spelar bowling tillsammans. Så funkar det i bogemenskapen Sjöfarten. Det är också Familjebostäders första kooperativa hyresrätt, en boendeform med självförvaltning och stort inflytande.

– Vi sköter all administration själva och står för det inre underhållet, vilket innebär en liten hyreslättnad, säger Eva Norrby, som själv bor i Sjöfarten.

Bara de som är över 40, utan hemmaboende barn under 18 år, är välkomna att bo i Sjöfarten. Alla har en egen lägenhet men också tillgång till gemensamma utrymmen. Förutom kök med matsal finns hobbyrum, bibliotek, tränings- och aktivitetsrum.

– Varje månad har vi husmöten som alla måste delta i. Även städning

och matlagning är obligatoriska, övriga aktiviteter är frivilliga. Det är en hel del jobb, men det skapar också gemenskap.

Eva var med från början, 2002, då den ideella föreningen startades för dem som ville bo tillsammans. Men ett hus saknades. Föreningen började förhandla med Familjebostäder och i mars 2008 flyttade de in i huset med inbyggd vardagsgemenskap.

– Det var inte lätt att flytta ihop med 50 pers, men roligt. Det är en fantastisk lösning om man vill göra saker tillsammans. Vill man vara ensam så går man bara hem till sig.

Läs mer om bogemenskap:

www.familjebostader.com/bogemenskap

Läs mer om föreningen Sjöfarten:

www.sjofarten.se

KVARTERET SJÖFARTEN, HAMMARBY SJÖSTAD

MÖT: 50 hyresgäster som bor tillsammans

HITTA HIT: tvärbanan 22 mot Sickla Udde, hållplats Mårtensdal

ANTAL LÄGENHETER: 46

ANTAL RUM: 1,5–3

BYGGÅR: 2008

SÅ FUNKAR KOOPERATIV HYRESRÄTT

Kooperativ hyresrätt är en ny upplåtelseform där en hyresrättsförening blockhyr alla lägenheter i en fastighet och sedan i sin tur hyr ut dem till hyresgästerna. Föreningens medlemmar har stort inflytande över husets kostnader, skötsel och underhåll, men också vissa skyldigheter att delta i arbetet. Den som är intresserad får ansöka om medlemskap i föreningen, som också bestämmer vilka som får flytta in.

Utöver hyran betalar hyresgästen en upplåtelseinsats, som hyresgästen får tillbaka om han eller hon flyttar. I Sjöfarten är insatsen 3 000 kronor per kvm. Lägenheten kan inte säljas annat än tillbaka till föreningen, hyresgästen kan alltså inte göra någon vinst på insatsen.

FAMILJEBOSTÄDERS GEMENSKAPSBOENDEN

Familjebostäder har idag fyra kollektivhus: Prästgårdshagen i Solberga, Färdknäppen på Södermalm, Sockenstugan i Skarpnäckes Gärd och Sjöfarten i Hammarby Sjöstad. Det ökande intresset för att bo tillsammans gör att Familjebostäder satsar på ytterligare boendegemenskap. Hösten 2010 planeras ett sextiotal lägenheter vara klara i Axelsberg.



KVARTERET BORLÅNGEN, ÅRSTA

SEVÄRT: rökfritt hus

HITTA HIT: tvärbana 22 mot Alvik, hållplats Valla torg

ANTAL LÄGENHETER: 11

ANTAL RUM: 1–3

INFLYTTAD: januari 2009

DITT HUS ÄR MÄRKT MED SKYLTEN "RÖKNING FÖRBJUDEN", VAD INNEBÄR DET?

– I samband med hyresavtalet skrev jag på en förbindelse om att varken jag, eller mina besökare, får röka i eller i anslutning till huset. Det innebär att ingen får röka inomhus, på balkongen eller direkt utanför porten.

RÖKFRI FÖRBINDELSE

I ett av husen i kvarteret Borlången är det helt rökfritt. Inte ens vänner på besök får ta ett bloss på balkongen. Christofer Elgh har precis flyttat in i Stockholms första rökfria boende, som Familjebostäder har byggt i Årsta.

VARFÖR FLYTTADE DU HIT?

– Jag är allergiskt mot rök. Det räcker med att grannen röker på sin balkong för att jag ska få astmabesvär. Eller att någon röker inomhus i sin lägenhet så att det kommer in rök via ventilationen.

TRIVS DU?

– Jag trivs jättebra i mitt rökfria hus, men jag tycker det är konstigt att ingen har kommit på idén med rökfritt boende tidigare. Jag förstår egentligen inte hur man kan tillåta rökning inomhus, överhuvudtaget.

– Det är värt hyran att bo här. Familjebostäder sköter om huset och hyresgästerna väl och jag får snabbt

hjälp om jag behöver. Jag vill aldrig mer bo i bostadsrätt.

HAR DU SETT NÅGON TJUVRÖKA I KVARTERET?

– Nej, men det finns några rökare i mitt hus. Jag har sett dem gå över till andra sidan gatan för att röka. Och det är helt okej för min del.

RÖKFRI – NÄR DE BOENDE SJÄLV FÅR VÄLJA

Hyresgästernas önskemål och ägarnas krav om ökad valfrihet var anledningarna till att Familjebostäder byggde rökfritt. Förutom det rökfria huset i Årsta planeras nu flera rökfria lägenheter i kvarteret Fordringsägare i Axelsberg, med inflyttning 2010.

Christofer Elgh är allergisk mot rök. För honom underlättar det enormt att huset är rökfritt, eftersom han arbetar halvtid hemifrån.





VÄLJ SJÄLV NÄR RENOVERING ÄR PÅ TAPETEN

Som hyresgäst hos Familjebostäder finns det utrymme för att skapa ett personligt hem genom HLU, Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. Då väljer du själv när och vad som ska renoveras och till vilken kostnad.

Nya tapeter, mer färg på väggarna eller nya vitvaror i köket, allt är möjligt med HLU, Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. Om du bor hos Familjebostäder väljer du själv vad som ska renoveras och när. Ett val som också påverkar boendekostnaden, uppåt eller neråt, beroende på dina önskemål.

Vill du skjuta upp ditt lägenhetsunderhåll får du en hyresrabatt som betalas ut i början av nästkommande år. Vill du istället göra en renovering tidigare än planerat, får du arbetet utfört mot en extra kostnad. Rabatten eller kostnadens storlek beräknas utifrån det år som Familjebostäder normalt ska utföra underhållet.

I Stockholm är Familjebostäder ensamma om att kunna erbjuda hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. Om målning och nya tapeter är de vanligaste önskemålen.

Läs mer om Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll: www.familjebostader.com/hlu

HLU I SIFFROR 2008

- 1 100 hyresgäster gjorde någon form av renovering i sin lägenhet.
- 7 900 hyresgäster valde att skjuta upp sitt underhåll och fick hyresrabatt.
- 10 miljoner kronor betalades ut som hyresrabatter.





Alla hyresgäster, som har bott i Familjebostäder i 40 år eller mer, fick förra året en bok som tack för lång och trogen hyrestid. Boken, Perspektiv på Stockholm, är en skildring av huvudstaden då och nu med bilder av Jeppe Wikström.
– Det här var mycket bättre än blommor som vissnar. Jag uppskattar verkligen boken, den är ett fint minne, säger Gärdis och tackar Familjebostäder för presenten.

ALLA TIDERS HYRESGÄSTER

I en 2:a i Bromma bor hyresgästerna Elis och Gärdis Ahlbom. De har bott hos Familjebostäder så länge att de bör kallas hedersgäster. De flyttade hit för 63 år sedan.

KVARTERET JÄRNSTÄMPELN 2, BROMMA

MÖT: hyresgästerna och hedersgästerna Gärda och Elis Ahlbom

HITTA HIT: grön linje 19 mot Hässelby Strand, hållplats Alvik, vidare med buss

ANTAL LÄGENHETER: 36

ANTAL RUM: 2

BYGGÅR: 1946

RENOVERAT: 2001

När Elis och Gärda, som helst kallar sig för Gärdis, flyttade hit till Bromma 1946 var huset helt nytt. De fick hoppa på trätrallar fram till porten, eftersom yttertrappan ännu inte var färdigbyggd. Sedan dess har livet haft sin

gilla gång på 45,5 kvm en halv trappa upp. Tre barn har växt upp här och flyttat ut igen.

– Det var inget ovanligt då, att bo med tre barn i en 2:a. Barnen älskade att bo här. Om ni flyttar så bor vi kvar, sa de, när de var små. Lägenheten är bra med riktigt kök och balkong och jag trivs här. Det är lugnt och skönt, som att bo på landet, säger Gärdis.

Gärdis var hemmafru men hade några städjobb ibland. Hon storhandlade veckovis och bakade två gånger i veckan. Maken startade ett lokalt fotbollslag och Gärdis tvättade fotbollströjor. Hon minns tvättstugan med kokgrytor, potatisförrådet i matkällaren, skafferiet med ventil

och ett vardagsliv utan frys.

– Jag tycker att det har förändrats till det bättre, allting har blivit lättare. Nu har vi kyl och frys och en fin tvättstuga med moderna maskiner. Jag är nöjd med Familjebostäder och Åke, vår husvärd, är så bra. När vi ringer honom får vi alltid hjälp.

I år fyller Gärdis 90, Elis är ett år äldre. Till vardags städar de och lagar mat själva, men får hjälp av barnen med att handla mat.

– Alla mina barn är pensionärer nu. Snart kommer min yngsta son på besök. Då ska jag bjuda honom på franska med ost och härligt starkt kaffe. Det är alla tiders!

FASTIGHETER I TIDEN



- Familjebostäder äger och förvaltar 438 fastigheter, i vilka det finns 20 374 bostäder och 2 257 lokaler för uthyrning.
- Drygt hälften av våra bostäder finns i söderort. Den vanligaste lägenheten är en tvårummare.
- I 85 procent av vårt stora bestånd av äldre fastigheter är redan upprustningen genomförd, med bl a stambyte och nya våtrum efter behov.

Vår ägare Stockholms Stadshus AB:s riktlinje har under flera år varit att vi ska genomföra fastighetstransaktioner inom koncernen för att varje bolag ska få ett mer renodlat fastighetsinnehav. Efter valet 2006 uppmanades vi att arbeta för ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter samt att genomföra försäljningar till andra fastighetsägare.

Antalet ansökningar om ombildningar till bostadsrätter tog fart under 2008, med ett tillfälligt uppehåll under det sista kvartalet på grund av finansoron som uppstod på marknaden. Under 2008 har 19 fastigheter med 985 lägenheter ombildats. De beståndsförsäljningar som skett under året har berört stadsdelarna Högdalen, Rågsved, Vårberg och Hässelby Gård. Här har 21 fastigheter med 1 554 lägenheter fått ny ägare.

I vårt ansvar ingår att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter. Under 2008 har hyresgäster kunnat flytta in i 321 lägenheter, fördelade på sex nyproducerade fastigheter. I jämförelse med vårt bestånd i stort innehåller de nya fastigheterna fler större lägenheter. Här är det trerummare som dominerar, inte tvårummare som annars är vår vanligaste lägenhet.

UTVECKLING GENOM OMBYGGNINGAR

Familjebostäders fastighetsutveckling innefattar inte bara nyproduktion utan också ombyggnad av äldre innerstadsfastigheter samt upprustning av vårt omfattande bestånd från 1940–50-talet, främst i Stockholms ytterområden.

Behoven i de äldre fastigheterna varierar och varje ombyggnad får sin särskilda utformning med hänsyn till hur gammalt huset är och hur förutsättningar i övrigt ser ut. Av våra cirka hundra fastigheter i innerstan är en tredjedel i behov av någon form av ombyggnad. Under 2008 har vi arbetat med ombyggnad i åtta fastigheter med cirka 160 lägenheter. Ombyggnaderna sker alltid i nära samverkan med en byggnadsantikvarie för att på bästa sätt förena ekonomiska krav med de krav på varsamhet samhället ställer i en ombyggnadsprocess. I år kommer vi påbörja ombyggnaden av ytterligare två fastigheter med cirka 60 lägenheter.

HÖG TAKT I UPPRUSTNINGEN

Under de senaste åren har det lagts ett tydligt fokus på de stora renoveringsbehoven av äldre lägenheter. Nästan 75

procent av Familjebostäders lägenheter är byggda under perioden 1940–1959.

För att hålla nere behovet av hyreshöjningar har vi en upprustningsstrategi. Vår tanke är att ta ett helhetsgrepp på tekniska, ekonomiska och sociala aspekter. Det innebär att vi gör en begränsad ombyggnad, med tonvikt på stambyten, renovering av våtutrymmen och ny eldragning i dessa äldre fastigheter. I samband med renoveringen finns också nya kök som tillval och 20 procent av våra hyresgäster har tackat ja till det erbjudandet.

Det "Våtrumsavtal" som träffats med Hyresgästföreningen reglerar hyreshöjningen efter ett stambyte. Avtalet har dels gjort det möjligt att under 2008 hålla en fortsatt hög takt i stambytesprocessen, dels möjliggjort för det stora flertalet hyresgäster att ha råd att bo kvar efter renoveringen.

Det här långsiktiga arbetet har medfört att vi inte har något eftersatt underhåll, och antalet vattenskador har minskat radikalt. Totalt är nu 85 procent av våra 40–50-talshus klara, eller mer exakt 12 766 lägenheter, medan 2 295 återstår att åtgärda. I år kommer vi att hinna rusta upp ytterligare cirka 1 200 och vid utgången av 2010 beräknas alla vara upprustade.

SATSNING PÅ TRYGGHET OCH BREDBAND

Att underhålla våra fastigheter är en självklar del i vår verksamhet. En viktig satsning under 2008 har dessutom varit att öka känslan av trygghet i boendet. I samtliga ytterstadsområden har vi satsat på säkerhetsförbättringar i form av markarbeten och förstärkt belysning. Elektroniska passersystem har installerats i ett flertal fastigheter och många källare har blivit ljusare, tryggare och mer inbrottsäkra.

Många av våra hyresgäster är äldre och vi är därför glada över att vi är klara med ett omfattande arbete för att se över beståndet ur framkomlighetssynpunkt. Under 2009 fortsätter vi att underlätta de äldres boende genom att anpassa fastigheterna i samband med stambyten och upprustningar av utemiljön.

Som ett led i arbetet med att utveckla hyresrätten till ett än mer prisvärt boende har vi satsat på att fram till år 2010 ha anslutit samtliga lägenheter till ett operatörsberoende fiberoptiskt bredband, med mycket hög kapacitet.



BREDBAND TILL ALLA

I Familjebostäders nyproducerade bostäder är bredband standard. Nu pågår ett arbete som går ut på att alla hyresgäster ska få bredband, för att kunna surfa snabbare och ringa billigare. Detta blir verklighet redan nästa år.

– Hyresgästerna har efterfrågat bredband. Vi vill också kunna erbjuda en större valfrihet och att de slipper vara hänvisade till en viss leverantör, säger Ingvar Andréasson, chef för bygg- och teknikavdelningen.

Familjebostäder har valt att satsa på ett så kallat öppet nät. Det innebär att det finns flera olika bredbandsleverantörer i nätet som konkurrerar med varandra. För hyresgästerna innebär det att priserna kan hållas nere.

När det gäller kapacitet och snabbhet är det nya bredbandet, som går via fiberkabel överlagset det analoga via kopparkabel. Hastigheten kommer att vara upp till 100 Mbit per sekund i båda riktningarna. Fördelen

med fiber är att de boende får tillgång till bredbandstjänster med mycket hög kapacitet.

– De kan surfa riktigt snabbt, titta på digital-tv och ringa billigare på samma nät. Och allt detta samtidigt, säger Lennart Penton, projektledare för bredbandsutbyggnaden på Familjebostäder.

Bredbandsprojektet startade hösten 2007 i västerort. Nu i halvtid kan 8 500 hyresgäster ansluta sig till bredbandsnätet. Under 2009 fortsätter arbetet i söderort, för att avslutas i innerstaden 2010.

Läs mer på:
www.familjebostader.com/bredband

ALLA FAMILJEBOSTÄDERS BOSTÄDER

UPPLEV: snabbt bredband

ANTAL HYRESGÄSTER: 36 000

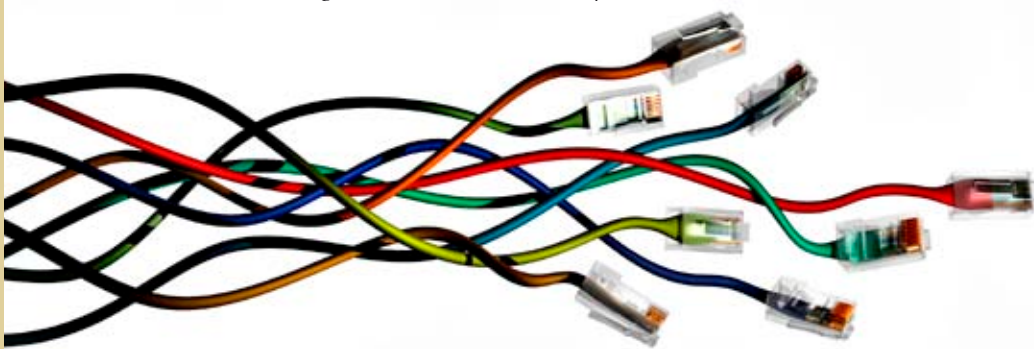
ANTAL LÄGENHETER: 20 400

KLART: 2010

EN STANDARDHÖJNING SOM GER EN LITEN HYRESHÖJNING

Familjebostäder räknar bredbandsnätet som en standardhöjande åtgärd. Hyran kommer därför att höjas med 45 kronor per månad, enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen.

– Det fungerar egentligen på samma sätt som tvättstugan i huset. Den ingår i hyran, oavsett om man utnyttjar den eller inte. Vi har fått bra respons på bredbandssatsningen, även från den äldre generationen, säger Ingvar Andréasson, chef för bygg- och teknikavdelningen.



BOENDE MED INBYGGT BRANDSKYDD

Nu ökar Familjebostäder brandskyddet. I början av året var det inflyttning i de första Brandsäkert hem®-märkta lägenheterna i Stockholm.

KVARTERET BORLÅNGEN, ÅRSTA

SEVÄRT: Brandsäkert hem®

HITTA HIT: tvärbana 22 mot Alvik, hållplats Valla torg

ANTAL LÄGENHETER: 11

ANTAL RUM: 2-3

INFLYTTAD: januari 2009

Varje dag brinner det i minst 16 svenska hem. Varje år omkommer 70 personer i bostadsbränder och 500 skadas. Därför har Familjebostäder utvecklat ett koncept för ett mer brandsäkert boende, i samarbete

med Brandskyddsföreningen. Familjebostäder är först i Stockholm med att bygga hyresrätter märkta med Brandsäkert hem®.

– Vi vet att det flesta bränder startar vid spisen, säger Peter Wickberg, brandskyddssamordnare på Familjebostäder. Det tar ofta en stund innan brandkåren är på plats. Därför är det bra att kunna begränsa spridningen och kunna stoppa branden i ett tidigt skede.

De nya brandsäkra lägenheterna är utrustade med brandvarnare som är kopplade till spisen, brandfilt och



handbrandsläckare. Inför inflyttningen har hyresgästerna fått utbildning av en brandinstruktör från Brandskyddsföreningen, som har lärt dem hur man släcker en lägenhetsbrand. Hyresgästerna har fått lära sig hur de använder brandfilten och hur brandsläckaren ska hanteras.

– Nu ska vi göra en projektutvärdering av de brandsäkra hemmen. Förhoppningsvis kan det bli standard i alla Familjebostäders lägenheter framöver, avslutar Peter Wickberg.



Brandsäkert hem®

MER OM MÄRKNINGEN BRANDSÄKERT HEM®

Brandsäkert hem® är Brandskyddsföreningens märkning och säkerhetskoncept för att motverka bostadsbränder. Det innebär att varje hem ska vara utrustat med:

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

Läs mer på: www.svbf.se

VÅR STOCKHOLMSKARTA

438 FASTIGHETER

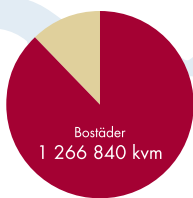
Familjebostäder äger och förvaltar 438 fastigheter, i vilka det finns 20 374 lägenheter och 2 257 lokaler. 88 procent av vårt bestånd består av bostadslägenheter.

55 procent av våra bostäder ligger i söderort, 26,5 procent i västerort och 18,5 procent i innerstaden. Den vanligaste lägenhetsstorleken är en tvårummare följt av en tre rummare.

FASTIGHETSBESTÅND

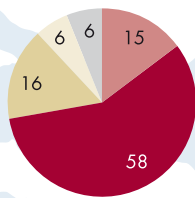
Lokaler

168 437 kvm

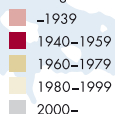


Fördelning av kvm per kategori

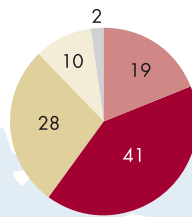
ÅLDER FASTIGHETER



Andel lägenheter efter byggår, procent

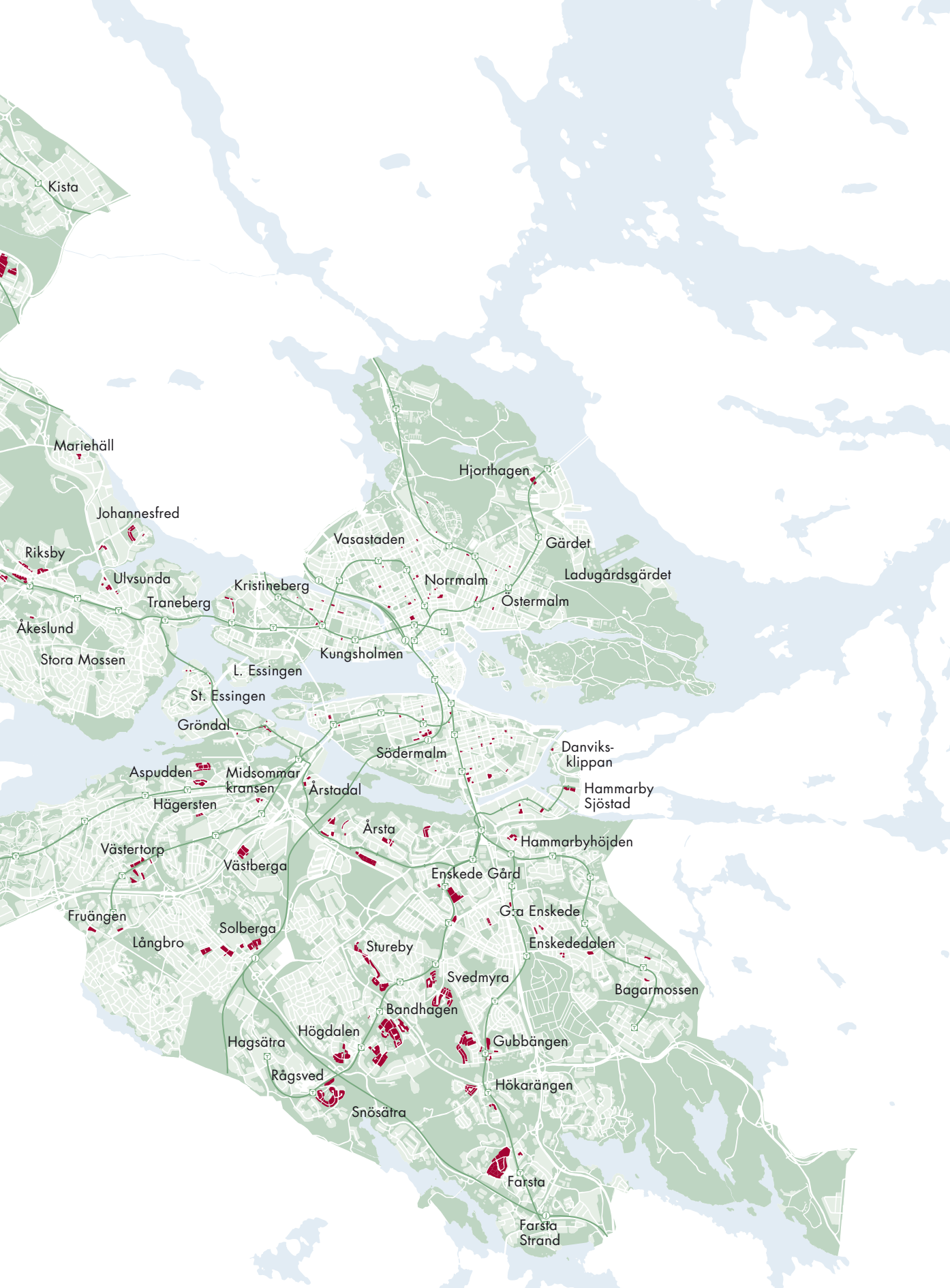


LÄGENHETSSTORLEK



Fördelning, procent





NYDUSCHAT

Familjebostäder fortsätter att renovera. Nästa år kan hyresgäster i totalt 14 000 lägenheter ta sig en dusch eller ett bad i ett modernt badrum. Eller laga mat i ett helt nytt kök, om hyresgästen så önskar.

– Förr tog vi ett bad en gång i veckan, idag duschar vi varje dag. De gamla materialen med väv och målad puts klarar inte dagens behov. Därför behöver vi byta tät- och ytskikt och samtidigt byter vi också ut vatten- och avloppsledningar, säger Pia Englund, Familjebostäders ombyggnadssamordnare.

Familjebostäder fortsätter att rusta upp sina 40- och 50-talshus. Bara i år ska 1 200 lägenheter renoveras, varav 69 finns på Aprikosgatan i Hässelby Strand. Nästa år kommer totalt 14 000 lägenheter att ha fått helt nya badrum och renoverade kök. Badrummen renoveras till modern standard med nytt kakel, klinker, handfat, snålspolande toaletter och

blandare som spar energi. Även i köken byts vatten- och avloppsstammar.

– När det gäller köket har hyresgästen möjlighet att välja. Antingen behåller man köksinredningen eller så rivs det gamla köket och ersätts med ett nytt, säger Pia och berättar att ungefär 20 procent av hyresgästerna väljer nytt kök.

Just nu har hyresgästerna på Aprikosgatan torrtoaletter i sina lägenheter. Dusch och vattentoalett finns på gården och ekonomisk kompensation kommer på hyresavin. Hyresgäster som är äldre eller har särskilda behov erbjuds att bo i evakueringslägenheter. Om sex veckor får de flytta tillbaka igen, då till helt

KVARTERET VÄGGFÄLTET 1, HÄSSELBY STRAND

SEVÄRT: renovering av 50-talsfastighet

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

ANTAL LÄGENHETER: 69

ANTAL RUM: 1–2

BYGGÅR: 1957

RENOVERING: klart i juni 2009

nya badrum anpassade till dagens krav.

Läs mer om renoveringarna av våra hus:

www.familjebostader.com/stambyte

SÅ MYCKET KOSTAR RENOVERINGEN FÖR HYRESGÄSTEN

Ett nytt badrum innebär en standardhöjning av lägenheten och är inte valfri. Det nya badrummet ger hyresgästen ett påslag på hyran med ungefär 550 kronor per månad. Hyresgästen får själv välja färg på golv, badrumsskåp, dusch eller badkar och uttag för tvättmaskin. Renovering av kök är däremot valfri. Ett nytt kök ger hyresgästen ytterligare hyrespåslag på cirka 500 kronor per månad, beroende på vilka tillval hyresgästen gör.





Håkan Forsberg är nöjd med framkomligheten vid sitt hus på Vallhornsgatan i Rågsved.

DET RULLAR FRAMÅT

På ålderns höst eller vid familjebildning förändras kraven på boendet. De flesta vill bo kvar så länge det bara går. Familjebostäder hjälper till en bit på vägen genom att göra det lättframkomligt för både rullstolar, rullatorer och barnvagnar.

Nyproducerade bostäder byggs med hårda krav på tillgänglighet och framkomlighet. De äldre fastigheterna, särskilt hus från 40- och 50-talet, är svårare att anpassa i efterhand. Det kan vara besvärligt att komma fram med barnvagn, rullstol eller rullator. För många trappor, trånga uppgångar och hissar som varken går upp till vinden eller ner i källaren. Alla hinder går inte att bygga bort, men många.

– Kravet är att ingen ska känna sig instängd. Alla ska ha möjlighet att komma in och ut ur sin lägenhet, säger Pernilla Helg, Familjebostäders kundtjänstchef på distrikt Sydväst.

I bästa fall kan lägenheten anpassas till att bli rullatorframkomlig utan något hinder från entrédörr till

lägenhetsdörr. I andra fall kan den anpassas till rullatorframkomlig med trappstegshinder.

Trappstegshinder innebär att man får räkna med att gå max sex trappsteg.

– Under förra året gjorde vi en inventering av vårt bestånd. Vi har ungefär 3 500 lägenheter som redan är framkomlighetsanpassade. Nu har vi som mål att anpassa 250 lägenheter per år fram till 2012, säger Pernilla.

Fler hinder ska röjas och fler trappsteg ska byggas bort. Ytterligare ett kliv in i framtiden ska det även bli framkomligt fram till tvättstugor, grovsoprum och miljöstugor ute på gårdarna.



KVARTERET VALLHUNDEN 2, BANDHAGEN

SEVÄRT: anpassad entré med ramp
HITTA HIT: grön linje 19 mot Hagsätra, hållplats Rågsved
BYGGÅR: 1958
RENOVERAT: 2007

RAMP TILL HÅKANS HUS

Familjebostäder passar ofta på att framkomlighetsanpassa i samband med stambyte, renovering eller upprustning av en gård. Som till exempel i kvarteret Vallhunden 2 i Rågsved där Håkan Forsberg bor. Håkan sitter i rullstol och har fått en ramp uppbyggd i marksten vid entrén.

– Den här rampen är jättebra, den är längre och mer utplanad än den förra. För mig har det blivit mycket lättare att ta mig in och ut genom dörren, säger Håkan och åker enkelt och smidigt fram till porten där han bor.



Rosendals bröd





Från Familjebostäders lokaler: Ekologiskt stenugnsbakat bröd och goda bakverk från Rosendals bageri på Arbetargatan 29, Kungsholmen. Primewinebar på Östermalmstorg 5B, smutta och välj bland 90 olika viner som serveras på glas.

LOKALER FÖR NÄRSERVICE

- Familjebostäder har 2 257 lokaler med en total yta på 168 437 kvm, allt från butiks- och kontorslokaler till smålokaler och förråd.
- Våra lokaler ligger i första hand i direkt anslutning till bostadsfastigheterna och stärker närservicen, handeln och omsorgen i bostadsområdena.
- De flesta lokalerna finns i söderort och i innerstaden.

Vakanserna för kontors- och butikslokaler i Stockholm sjönk under 2008. Det var först i inledningen av 2009 som marknaden såg tendenser till att den svaga konjunkturen började leda till ökade vakanser och sänkta lokalhyror.

VIKTIGA FÖR NÄRSERVICEN

Familjebostäder ser lokalerna som viktiga komplement för att öka trivselen i bostadsområdena. Lokalerna ger hyresgästerna ett bra basutbud av närservice, handel och kommunal omsorg, vilket gör våra bostadsområden mer attraktiva.

I första hand finns lokalerna i direkt anslutning till våra bostadshus. Dessutom äger vi centrumanläggningar i Årsta och Gubbängen. Utöver de rent kommersiella lokalerna har vi ett stort antal enklare smålokaler. De hyrs huvudsakligen ut till bostadshyresgäster som extra förråd eller upplåts till lokala hyresgästföreningar. Smålokalerna finns övervägande i söderort och är oftast mindre än 25 kvm.

I de större kommersiella lokalerna bedrivs huvudsakligen verksamhet som barnomsorg, vård och utbildning. I de små kommersiella lokalerna bedrivs framför allt verksamhet inom närbutiker, service, restaurang, verkstad och hantverk.

För att få en mer personlig kontakt mellan hyresgäst och hyresvärd har Familjebostäder ett decentraliserat uthyrningsansvar. För uthyrning och kontakt med våra lokalhyresgäster har vi särskilda lokaluthyrare på varje distriktskontor.

Familjebostäders största andel kommersiella lokalytor, 47 procent, finns i innerstaden. Med plats för kontor, brödbutiker, restauranger och många andra verksamheter. Merparten finns på Södermalm, Norrmalm och Kungsholmen.

I söderort finns 36 procent av den sammanlagda lokalytan och i västerort 17 procent. Den största andelen av den kommersiella lokalytan är kontor, 39 procent, följt av butiker som utgör 18 procent. Räknas alla lokaler, inklusive storgarage, har vi en totalyta på 199 037 kvm, fördelat på 2 322 lokaler.

PÅ GÅNG 2009

I början av 2009 såldes stadsdelscentrumet i Blackeberg, vilket medförde att antalet lokaler minskade. Vårt uppdrag att under perioden 2009–2012 påbörja byggandet av cirka 2 700 lägenheter, kommer även innebära ett tillskott av nya lokaler.

I Familjebostäders satsning på att bygga ett fiberoptiskt bredband till alla bostadshyresgäster ansluter vi även lokalhyresgäster som bedriver kommersiell verksamhet i kontor, butiker och vissa andra större lokalytor. Utbyggnaden fortsätter under 2009 och pågår fram till 2010.

Vi tycker det är mycket viktigt att även våra lokaler uppfattas som högkvalitativa och att vår servicegrad är hög. Vi prioriterar kundnöjdheten och genomför kontinuerligt mätningar för att stämma av om kunderna är nöjda med hur vi arbetar.





Kaffe med bakelse är storsäljare på café G*star i Gubbängen. Men Dragan Nedeljkovic och Natasa Paunovic serverar även hälsomat.

GUBBÄNGEN BJUDER PÅ MER ÄN BARA KAFFE

Kom in på en kaffe med pratstund, säger Dragan Nedeljkovic och öppnar dörren till café G*star i Gubbängen. I Familjebostäders lokal vid Gubbängstorget driver han ett café, som har blivit en mötesplats för alla i området.

Det är inget vanligt café som har flyttat in i apotekets gamla lokaler vid Gubbängstorget. Här har Dragan Nedeljkovic skapat en ny mötesplats.

Visserligen kan du ta en fika på G*star men du kan också bara slå dig ner i en soffa och läsa. Eller lyssna på musik, äta, titta på konst eller umgås.

– Det är en plats för kultur, möten och mat. Man måste vara lite påhittig, det räcker inte bara att servera kaffe och bullar längre.

Dragan har drivit många caféer runt om i staden tidigare. Hans tan-



kar kring en salig blandning mellan mötesplats, café, bar och fransk bistro, stämde väl överens med Familjebostäders önskemål för den nästan 200 kvm stora lokalen.

Gubbängen saknade dessutom en samlingsplats.

– Det är en vacker lokal som också används som festvåning. Vi har haft bröllop, födelsedagsfester och dop här och det har varit mycket uppskattat.

Under året väntar flera nyheter på G*star som till exempel franska crêpes, pianounderhållning, konst-

ADRESS: Gubbängstorget 118, Gubbängen
MÖT: Dragan Nedeljkovic och ta en fika på café G*star
HITTA HIT: grön linje 18 mot Farsta strand, hållplats Gubbängen
LOKAL: 200 kvm

utställningar och lördagsmarknad på temat konst och design. Målgruppen är lika härligt brokig som verksamheten. Här träffas ungdomar, byggnadsarbetare, pensionärer och mammor och pappor med barnvagn. Tanken är att alla ska hitta sitt eget lilla hörn på G*star i Gubbängen.

FAMILJEBOSTÄDERS LOKALER 2008

Familjebostäders kommersiella lokaler finns i huvudsak i bostadsfastigheterna, men också i ett par i särskilda centra som i Årsta och Gubbängen. Närmare 40 procent av lokalytan finns i innerstaden.

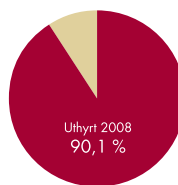
UTHYRBAR YTA

Smålokaler
20 425 kvm



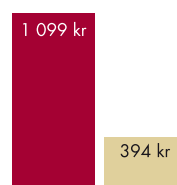
Fördelning av kvadratmeteryta på typ av lokal inklusive storgarage (2 322 st)
Total lokalyta är 199 037 kvm.

UTHYRINGSGRAD



Lokaler, procent
Söderort 86,4
Västerort 88,2
Innerstaden 94,2

GENOMSnittlig HYRA



Kommersiella lokaler
Smålokaler
Kronor per kvm och år

VI ÖÖKAR TAKTEN PÅ BYGGGANDDET

- Familjebostäders byggande blir i lågkonjunkturen allt viktigare för att Stockholm ska klara tillväxtmålet av nya bostäder.
- Under 2009 ökar Familjebostäder byggtakten av nya lägenheter.
- Vi fortsätter pressa byggkostnaderna för att hålla nere hyresnivån.

Stockholm fortsätter att växa och det byggs nya bostäder i både innerstan och i ytterområdena. Under första halvåret 2008 var det högttryck i efterfrågan på nyproduktion, följt av en dramatisk avmattning, främst vad gäller byggandet av bostadsrätter.

Den politiska majoritetens ambition för bostadsutvecklingen i Stockholm ligger fast. Dels med målsättning att under mandatperioden 2006–2010 bygga 15 000 nya bostäder, dels med en inriktning på ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.

VÅR NYPRODUKTION ALLT VIKTIGARE

I takt med lågkonjunkturen blir Familjebostäders nybyggande ett allt viktigare bidrag för att klara stadens mål vad gäller antalet nybyggda bostäder. Under 2008 har vi haft 14 pågående byggprojekt (819 lägenheter), samtidigt som det bedrivits ett intensivt och omfattande plan- och projekteringsarbete för kommande år.

Under 2008 har Familjebostäder arbetat med nyproduktion av bostäder inom såväl stadens utvecklingsområden, till exempel Hammarby Sjöstad, som med kompletteringsbebyggelse på egen mark i ytterområdena. De olika förutsättningar som gäller nybyggnation, beroende på område, har medfört att vi arbetar med olika byggstrategier. I till exempel innerstaden måste vi ta hänsyn till krävande gestaltungsprogram, medan vi i ytterområdena måste anpassa byggandet efter en begränsad betalningsvilja som finns här för nyproducerade lägenheter.

VI ÖKAR BYGGTAKTEN

Familjebostäders uppdrag under perioden 2009–2012 är att påbörja byggandet av cirka 2 700 lägenheter. Under 2008 har 476 lägenheter påbörjats och 321 har blivit inflyttningsklara. Stadens uppdrag till bolaget har därigenom ökat. 2009 ska vi starta byggandet av 750 lägenheter. De följande tre åren ska vi påbörja 650 lägenheter per år.

En tydlig trend är att det blir allt svårare att komma igång med byggprojekt. Allt fler detaljplaner överklagas. Tillsammans med andra förseningar kan det få en avgörande inverkan på våra möjligheter att nå uppställda mål för byggstartar under de kommande åren. För att ändå för-

söka nå våra mål har det blivit nödvändigt för oss att, utöver direkta markanvisningar, förvärva byggklara fastigheter.

BYGGANDE FÖR LÄGRE HYROR

En annan tydlig ambition i Stockholm är att vi ska bygga hyresrätter som flertalet hyresgäster har råd att bo i. Därför har vi på Familjebostäder ett övergripande mål att pressa produktionskostnaderna – och därmed hyrorna – utan att sänka kraven på kvaliteten.

En viktig del i det här arbetet har varit den entreprenad- och gestaltningstävling som Familjebostäder har genomfört. Resultatet av tävlingen är att vi sedan 2004 har kunnat genomföra byggandet av våra ”typhuslägenheter” på ett kostnadsbesparande sätt och därmed nått lägre hyresnivåer. För att även under kommande år kunna dra nytta av att ha färdiga avtal med entreprenörer och bygga efter avrop, har vi nu utlyst en ny entreprenad- och gestaltningstävling med liknande tema som 2004.

Inom framförallt innerstaden har det visat sig svårt att arbeta med avrop av typhus, främst beroende på höga krav på utseende. Nyttänkande och djupgående analyser av pågående och avslutade innerstadsprojekt har istället varit verktyg för att minska kostnaderna. Nyckelfaktorer har varit att upprepa lösningar istället för att uppfinna hjulet varje gång, att anpassa byggnationerna efter förutsättningar och att söka alternativa inköpsstrategier.

Andra tillvägagångssätt är parallella arkitektuppdrag för att undvika låsningar i tidigt projekteringsskede, och samverkan med leverantörer där vi till fast pris köper byggleddning och därefter handlar in alla entreprenader tillsammans. Även byggleddningsföretagen har då mycket att vinna på att hålla produktionskostnaderna nere.

LEVANDE BOENDEMILJÖ

För att göra en stadsdel mer levande och bidra till ökad trivsel hos våra hyresgäster satsar vi på konstnärlig utsmyckning i samband med nyproduktionen. Vi är måna om att boendemiljön är vacker och att det finns en egen identitet och hemkänsla i varje område. Därför avsätts en del av nybyggnadsprojektens budget för konstnärlig gestaltning.

NYTT OCH TRYGGT I MIDSOMMARKRANSEN

Bertil och Inger Eriksson har hittat hem. De har flyttat in i ett nytt gult hus i de fina gamla kvarteren i Midsommarkransen. Och stormtrivs.

Bland kvarterskrogar, caféer och butiker i småstadsideyllen Midsommarkransen har Familjebostäder byggt ett nytt hus. Huset smälter väl in omgivningen och där bor Inger och Bertil Eriksson i en 3:a på 79 kvm.

– Det är nära till staden och bra kommunikationer. Det är rent, snyggt och känns fräscht att ingen har bott här tidigare, säger Bertil.

Innan Inger och Bertil flyttade hit bodde de i en annan av Familjebostäders fastigheter på Södermalm. Hyresrätten ombildades till bostadsrätt och Inger och Bertil köpte sin lägenhet, trots att de egentligen inte ville. Så småningom sålde de därför lägenheten och ställde sig i kö för en hyresrätt. Tursamt nog fick de ett halvår senare en nyproducerad lägenhet en trappa upp i det gula huset och flyttade in.

– Månadskostnaden är ungefär densamma, nu som då, men vi slipper

banklån och risker. Fördelen är att om vi får problem eller något går sönder i lägenheten och anmäler felet, så kommer husvärden Rickard och fixar det.

Lägenheten är modernt utrustad med säkerhetsdörr och spis med glas-keramikhäll. I kök och i vardagsrum är det trägolv, i badrummet både kakel och klinker. Balkongen är liten, men innergården är stor med grill- och lekplats. Garage finns och hissen går direkt ner till förrådet i källaren.

– Det är bekvämt och lägenheten håller en bra standard. Därför gjorde vi inga tillval förutom tapeter i två rum. Det blev ingen diskmaskin heller. Min fru påstår att hon redan har en diskmaskin med två armar, säger Bertil och skrattar.

Läs mer om vår nyproduktion:

www.familjebostader.com/nyproduktion

Kötid för lägenhet i Stockholm, läs mer på:

www.bostad.stockholm.se

KVARTERET KASTANJEN 9, MIDSOMMARKRANSEN

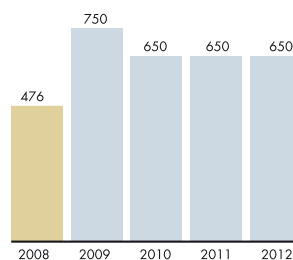
MÖT: nyinflyttade Inger och Bertil Eriksson

HITTA HIT: röd linje 14 mot Fruängen, hållplats Midsommarkransen

ANTAL RUM: 3 rum och kök

INFLYTTAD: november 2006

PLANERAD NYPRODUKTION

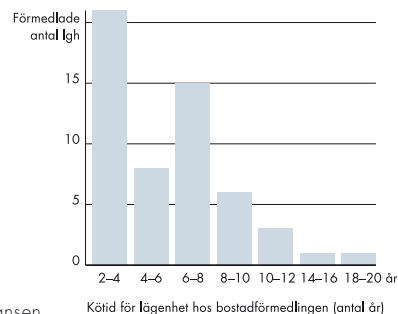


Antal lägenheter

Påbörjade

Familjebostäders uppdrag

KÖTID NYPRODUKTION 2009



Det lätt att trivas i det nya gula huset på Tellusborgsvägen, i de gamla kvarteren i Midsommarkransen.





"Mer än bara vänner?" av Thomas Nordström, 2008. Konstverket finns på gården i kvarteret Sjöfarten i Hammarby Sjöstad.

OSS KONSTNÄRS- VÄNNER EMELLAN

Familjebostäder är övertygade om att konst bidrar till en mer levande stad och skönare boendemiljö. Vi stannar till i Hammarby Sjöstad och känner in Thomas Nordströms konstverk "Mer än bara vänner?".

KVARTERET SJÖFARTEN, HAMMARBY SJÖSTAD

SEVÄRT: konstverket "Mer än bara vänner?" av Thomas Nordström

HITTA HIT: tvärbanan 22 mot Sickla Udde, hållplats Märtnsdal

För att vi ska trivas där vi bor måste det även finnas andrum och inbjudande miljöer. Platser där vi får lust att stanna upp, slå oss ner eller bara strosa omkring. Därför satsar Familjebostäder på konst och tror också att det kan bidra till större varsamhet och mindre förstörelse i bostadsområdena.

För att hitta rätt konst till rätt miljö hjälper konstkonsulten Ann Magnusson till. I det nya kvarteret Sjöfarten i Hammarby Sjöstad står konstverket "Mer än bara vänner?".

– Här fick Thomas Nordström uppdraget eftersom han har en stark

poetiskt, men också spännande teknisk förmåga att kombinera ljus och konstnärlig gestaltning, säger Ann.

Konsten måste fungera både estetiskt och materialmässigt. Hållbarheten är viktig när det gäller konst för utomhusbruk. Inför ett nytt byggprojekt presenterar Ann olika idéer och föreslår ett antal konstnärer, vars uttryck hon tror kommer att passa i den befintliga miljön och kan samverka med arkitekturen. En fungerande helhet är viktig och att konstnären kommer in så tidigt som möjligt i processen.

Förutsättningen för den konstnärliga gestaltningen är den projektbudget som Familjebostäder avsätter inför varje nytt byggprojekt.

– Det är inte alla byggbolag som har en sådan tradition. Det är en oerhörd styrka att Familjebostäder satsar så mycket på en god boendemiljö, säger Ann.



Konstverket "Vårboll", av Berit Lindfeldt, 2008, finns i kvarteret Borlängen i Årsta.

MER OM VÄNNERNA I KVARTERET SJÖFARTEN

Thomas Nordströms "Mer än bara vänner?" kan uppfattas som två skalbaggar med väldigt långa ben. Skalen är gjorda av glasfasetter. Inuti kroppen finns en ljusramp som tänds när det börjar skymma ute.

Skalbaggarna bor på gården mellan Heliosgatan och Hammarby Allé i Hammarby Sjöstad. Gården är skalbaggararnas boplatser, deras revir. Tillsammans bildar de ett par och har en viss relation. Om det är två hanar, två honor eller en hane och en hona är oklart. Är de mer än bara vänner?

Thomas Nordström är född 1967 och bor och arbetar i Bromma. Han är utbildad på Konstfack och jobbar främst med utställningar och konstprojekt i offentliga miljöer.

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

FEM STEG TILL FÖRSTA SPADTAGET

Vägen till ett nytt hus kan vara krokig. Det är en lång process innan det är dags att sätta spaden i marken. Så här går det till när Familjebostäder ska bygga nytt.

1. Stockholms stad bestämmer byggtakten. I år ska Familjebostäder bygga 750 lägenheter och därefter 650 lägenheter per år.

2. För att bygga krävs mark. Här har Familjebostäder tre alternativ: **Köpa mark för att bygga**, men i normala fall är detta inte aktuellt, då det innebär ökade kostnader i projekten. Under rådande finanskris kan bolaget komma att köpa mark inklusive nyproduktionsprojekt.

Bygga på egen mark. Vi försöker hitta ledig mark i redan befintliga områden. Detta kallas förtätnings- eller kompletteringsbebyggelse.

Bygga på helt ny mark, som staden anvisar. Det innebär att vi söker markanvisning hos exploateringskontoret. Antingen har vi själva hittat mark, som ägs av staden, som vi tycker är lämplig. Eller så ansöker vi om marktilldelning i några av stadens utvecklingsområden, som

till exempel Hammarby Sjöstad. Staden fördelar sedan markupplåtelser, dels mellan hyresrätter och bostadsrätter, dels mellan privata och kommunala hyresvärdar.

3. Familjebostäder ansöker hos stadsbyggnadskontoret om planändring, ett arbete med väntetider på upp till ett år. I utvecklingsområdena behöver vi däremot inte ansöka om planändring, det initieras av staden.

4. Familjebostäder anlitar en arkitekt som ritat ett förslag på hur byggnaden ska se ut. Tillsammans med stadsbyggnadskontoret arbetar vi sedan fram ett byggnadsförslag, som ligger till grund för detaljplanen. Detaljplanen ska sedan antas av stadsbyggnadsnämnden eller i kommunfullmäktige. Normal handläggningstid för en detaljplan är 18–24 månader, men med överklaganden kan det ta flera år.



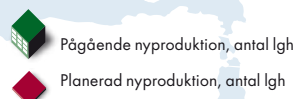
Gemensamt första spadtag för Blackebergs Gård med Bosse Sundling (vd), Joakim Larsson (styrelseordförande) och Mikael Pettersson (entreprenadchef på IKANO).

5. Om ingen överklagar detaljplanen tecknar Familjebostäder ett exploateringsavtal med staden som reglerar villkoren för byggandet. Därefter kan vi ta fram bygglovshandlingar. När vi väl fått bygglovet kan vi ta det första spadtaget.

Under 2008 har inflyttningen fullföljts i sex nyproducerade fastigheter om 321 lägenheter. I jämförelse med beståndet i stort är det större lägenhetsstorlekar som uppförs. Det är inte längre tvårummaren som dominerar utan trerummaren. Medelhyran varierar och förhandlas fram i överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Stadsdel	Kvarter	Adress	Antal lgh	Medelhyra bostäder per 081231 kr/kvm/år
INFLYTTADE I NYPRODUCERAT 2008				
Hammarby Sjöstad	Sjöfarten 2	Heliosgatan 19 m fl	93	1 431
City	Aulan 2	Lilla Bantorget 1	56	1 723
Bandhagen	Glasteglet 3	Fågelstavägen 48	27	1 412
Gubbängen	Bouleketet 1	Lingvägen 81–87	48	1 391
Årsta	Borlängen 7	Sandfjärdsgatan 16–26	53	1 475
Blackeberg	Norrmannen 10	Björnsonsgatan 144–146	44	1 387
SUMMA			321	

NYPRODUKTION



Stadsdel	Kvarter/projekt	Antal lgh	Planerad inflyttning
PÅGÅENDE NYPRODUKTION			
Bandhagen	Tegelstapeln	30	1:a kv 2010
Farsta	Hammarö 18	30	4:e kv 2009
Farsta	Spårö 6	40	2:a kv 2010
Blackeberg	Blackebergs Gård 3	72	1:a kv 2010
Gubbängen	Limkakan 3	38	2:a kv 2010
Stureby	Skogskarlen 2	46	2:a kv 2009
Axelsberg	Fordringsägare 1-3	168	4:e kv 2009-1:a kv 2011
Västertorp	Iskarnevalen 4	88	1-2:a kv 2009
Årstadal	Kalkbruket 2	156	1-4:e kv 2009
Hammarby Sjöstad	Torkhuset 5	84	2-3:e kv 2010
Kista	Surtsö 1	127	4:e kv 2010-1:a kv 2011
Hornsbergs Strand	Kv lusten/kv Vålgången	326	2011-2012
SUMMA		1 205	
PLANERAD NYPRODUKTION			
Hammarby Sjöstad	Henriksdalshamnen	53	4:e kv 2010
Hjorthagen	Gotska Sandön	106	2012
Årsta	Årstaströket	330	2012-2014
Älvsjö	Älvsjö Centrum	80-100	2011-2012
Svedmyra	Grycksbovägen	40	2011
Svedmyra	Tingsstugan	50	2011
Hässelby Gård	Lövstävågen	90	2011
SUMMA		749-769	



Typhus byggt 2006 i kvarteret Spontväggen i Högdalen.

NY LYA TILL RIMLIG HYRA

Det är en utmaning att bygga nytt och prisvärt. Därför har Familjebostäder utlyst en tävling för nya typhus. Höga krav på låga produktionskostnader ska hålla hyran på en rimlig nivå.

Nyproducerade lägenheter kostar och det är svårt att hålla nere kostnaderna, vilket i sin tur påverkar hyrorna. Av den anledningen anordnar Familjebostäder en entreprenad- och gestaltningstävling för nyproduktion av typhus.

– Vår ambition är att en nybyggd 3:a på 77 kvm ska ha en månadskostnad på max 8 700 kronor. Förutom låga produktionskostnader är även låga energikostnader ett krav, eftersom det påverkar hyran, säger Per Eriksson, Familjebostäders projektledare för nyproduktion.

För snart fem år sedan gjordes en liknande tävling. Kravet var detsamma; att en hyresgäst med normal inkomst skulle ha råd att bo i en nyproducerad lägenhet. Sedan dess har 985 lägenheter byggts och lyckats hålla en lägre hyresnivå än vad som annars är normalt vid nyproduktion.

Nu är en ny tävling och nya avtal på totalentreprenader på gång. Kvalificeringsomgången är redan avklarad och elva byggentreprenörer återstår. En jury ska bedöma bidragen, som ska vara inlämnade senast den 8 april.

Juryn består bland annat av en oberoende arkitekt och representant från Stockholms stadsbyggnadskontor.

– Vi kommer att skriva avtal med de vinnande entreprenörerna redan efter midsommar. Vår förhoppning är att vi ska bygga upp till 800 nya typhuslägenheter under de närmaste fyra åren, säger Per Eriksson.

Läs mer om Familjebostäders nyproduktion: www.familjebostader.com/nyproduktion

Norrmannen i Blackeberg är ett exempel på ett nytt prisvärt typhus som entreprenad- och gestaltningstävlingen har resulterat i.





UTSIKT FRÅN HÖGA HÖJDER

Huset i kvarteret Lusten ska bli högt, hela 76 meter och 24 våningar. En ny silhuett kommer att växa fram på nordvästra Kungsholmen. Arkitekten Alessandro Ripellino, Rosenbergs Arkitekter, berättar hur de har ritat och tänkt.

VARFÖR BLIR HUSET SÅ HÖGT?

– Stockholms stadsbyggnadskontor hade planerat för en markör och avslut av den förlängda Lindhagensgatan, för att hjälpa till att orientera sig i staden. Ett högt hus ger också fina kvaliteter för de boende med en fantastisk utsikt, både mot vattnet och mot staden.

HUR KOMMER HUSET OCH OMGIVNINGEN ATT SE UT?

– Huset kommer att ha en fasadyta med relief och stora glasdelar. Huset är vinklat mot vattnet, vilket ger fler boende sjöutsikt. Inga balkonger kommer att sticka ut från fasaden, istället kommer glas att skydda uteplatserna från vind och buller. Huset kommer att ha en välkomnande entré, förmodligen med en restaurang längst ner med uteplatser ut mot

vattnet. På så sätt blir det en samlingspunkt för hela närområdet.

OCH LÄGENHETERNA DÅ?

– Lägenheterna är genomgående med öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Vi har haft ”genomblickar” som ett grundläggande tema, därför kan många rum nås från två håll. Helkaklade badrum, ekparkett i sov- och vardagsrum och smarta förvaringsmöjligheter kommer att finnas i varje lägenhet. Spis med glaskeramik-häll är standard.

SKULLE DU SJÄLV VILJA BO I HÖGHUSET?

– Ja, absolut. Gärna i en 4:a högt upp med utsikt över vattnet!

Läs mer om nyproduktion:
www.familjebostader.com/nyproduktion

KVARTERET LUSTEN, HORNSBERGS 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



MER OM DE NYA KVARTEREN PÅ KUNGSHOLMEN

På Kungsholmen, vid Hornsbergs Strand nära vattnet, bygger Familjebostäder två kvarter: Lusten och Vålgången. Tillsammans omfattar de två kvarteren 326 lägenheter, fördelade på tre byggnader. Höghuset ska bli 24 våningar högt, de två andra husen 6–8 våningar höga. Lägenhetsstorlekarna kommer att vara från 1 rok på 40 kvm till 5 rok på 135 kvm.



FÖR STADENS LIVSMILJÖ



- Familjebostäder tar ett ansvar för stockholmarnas livsmiljö, både miljömässigt och socialt.
- Vi är, förutom hyresvärd och förvaltare av många av stadens fastigheter, också arbetsgivare och aktiv aktör i staden.
- Vi har stora möjligheter att bidra till att staden utvecklas i en positiv och långsiktigt hållbar riktning.

I Sverige står bostadssektorn för en dryg tredjedel av landets energianvändning och 5–15 procent av koldioxidutsläppen. Därför har Familjebostäder sedan lång tid tillbaka ett ambitiöst och prioriterat miljöarbete. Som bostadsbolag påverkar vi klimatet genom vår energianvändning, vår avfallshantering och våra transporter.

Redan 1998 blev Familjebostäder det första kommunala bostadsbolaget som miljöcertifierades enligt ISO 14001. Miljöcertifieringen innebär att vi har ett strukturerat sätt att arbeta med miljöfrågor för att kontinuerligt minska vår påverkan på miljön.

DEN MILJÖVÄNLIGASTE ENERGIN ÄR DEN SOM ALDRIG ANVÄNDS

Vårt fastighetsbestånd förbrukar i genomsnitt cirka 190 kWh/kvm och år. Målet under 2008 var att minska energiförbrukningen med 2 procent och resultatet blev en minskning på 4,9 procent. Därmed klarade vi målet med god marginal. Vår klimatpåverkan, mätt i totalt utsläpp av koldioxid, har minskat med 5,5 procent jämfört med föregående år. Den främsta orsaken är energieffektivisering.

Under 2008 har vi påbörjat bygget av Stockholms första lågenergihus. Vi har även genomfört energideklarationer för samtliga fastigheter. Vi vill att våra hyresgäster ska veta att de bor hos en hyresvärd som professionellt och engagerat minimerar energiförbrukningen för att få ner koldioxidutsläppen.

MILJÖGODKÄNT BYGGANDE

Målet för våra ombyggnader och vår nyproduktion är att husen ska byggas med enbart miljöbedömda och miljögodkända produkter. Med hjälp av bedömningsverktyget Byggvarubedömningen[©] kan vi ta ansvar för det vi bygger in i våra hus och lämnar till kommande generationer. Byggvarubedömningen ägs av ett tjugotal stora fastighetsägare i Sverige, däribland Familjebostäder, och är anpassad till bland annat EU:s nya kemikalielagstiftning REACH.

DET FINNS INGET AVFALL, BARA SAKER PÅ FEL PLATS

Att källsortera och materialåtervinna t ex glas, papper, metall och plast minskar koldioxidutsläppen. Därför gör vi satsningar för att öka hyresgästernas möjligheter till källsortering. Vi har också startat pilotprojekt i Enskede Gård, Svedmyra och Stureby där 1 500 hyresgäster kan

kompostera sitt matavfall till ny, näringsrik jord. Utbyggnaden fortsätter under år 2009 i flera av Familjebostäders bostadsområden.

KLIMATSMARTA TRANSPORTER

Av Familjebostäders 81 bilar är 56 procent miljöfordon (mest gasbilar) och vårt mål för 2009 är att nå 73 procent. Vi har också cirka 35 mindre elbilar som ett miljövänligt och energisnålt alternativ för personal som bara behöver förflytta sig inom mindre områden. Under år 2008 började vi utbilda vår personal i bränslesnål körning och satsningen fortsätter år 2009.

EN STAD FÖR ALLA

Att våra hyresgäster trivs är det som driver oss i vår utveckling. Men att trivas i sitt boende handlar inte bara om lägenhetens standard och skötsel av huset – den omgivande miljön och servicen i stadsdelen är också viktig.

Tillsammans med stadens övriga allmännyttiga bostadsföretag kan vi bidra i arbetet med att skapa attraktiva livsmiljöer för alla. Ett exempel är samarbetet inom Järvalyftet. Tillsammans med ett antal olika aktörer arbetar Familjebostäder för en positiv utveckling kring Järva och ett ökat deltagande och inflytande från befolkningen som bor och verkar där.

Ett annat sätt att förbättra livsmiljön är att organisera fritidsaktiviteter för barn och ungdomar. Under 2008 har drygt 400 barn deltagit i fritidsaktiviteter som fotbolls- och simskolor under loven. Dessutom tog vi emot 100 sommarjobbare, i huvudsak hyresgästers barn. Vi stöttar också ett läxhjälpssprojekt i Rinkebyskolan där högstadiel elever får hjälp med läxorna av högskolestudenter.

INTERNATIONELLT NÄTVERK

Familjebostäder deltar i ett internationellt nätverk mellan samhällsägda företag i Europa, Eurhonet. Syftet med Eurhonet är att identifiera framtida utbildningsbehov samt utveckla arbetsmetoder inom strategiska områden som energi- och resurshushållning, stadsdelsutveckling och äldres boende. Under 2008 avslutades bland annat ett omfattande projekt som rörde mångfald, attityder och fördomar. Nätverket har tagit fram ett utbildningsprogram med värdefulla verktyg som bolaget tar tillvara i det interna mångfaldsarbetet.

JAKTEN PÅ ENERGITJUVARNA

Jakten på att täppa till energiläckorna går vidare. Fram till år 2020 ska Familjebostäder minska energiförbrukningen i sina fastigheter med 20 procent, med hjälp av de nya energideklarationerna.

– Vi ser energideklarationerna som en möjlighet att nå våra högt uppsatta energimål. Därför passade vi på att göra grundliga energitredningar för alla våra bostadshus, säger Helena Ulfspärre, miljöchef på Familjebostäder.

Resultatet är att det nu finns konkreta energiåtgärdsplaner för varje enskilt hus, om vad som ska göras och när. Tio procent av bostadshusets underhållsbudget är avsatt för att genomföra åtgärderna.

Åtgärderna kan till exempel vara justering av värmesystem, tilläggsisolering eller att behovsanpassa och återvinna ventilationsluften. Det kan också handla om energieffektiv belysning och att kök och badrum förses med vattensparfunktioner. Vid större ombyggnationer innebär det tilläggsisolering av fasader och att byta till energisnåla fönster.

– Hyresgästerna kan också bidra

till minskad energiförbrukning. Kortar du ner din dagliga duschtid med fem minuter, minskar utsläppen av koldioxid med 100 kg om året. Låt inte fönstret stå på glänt en hel dag, det är bättre att vädra med korsdrag en kort stund.



En grad lägre inomhus-temperatur ger fem procents mindre energiförbrukning, tipsar Helena.

Alla sparbidrag, såväl stora som små, är välkomna i jakten på energitjuvarna.

FEM ENERGIPARTIPS SOM OCKSÅ SÄNKER DIN ELRÄKNING:

- Byt ut glödlampor till lågenergilampor så kan du minska energianvändningen med 80 procent.
- Släck ljuset efter dig.
- Stäng av, på riktigt. Skaffa grenuttag med strömbrytare. Du kan spara upp till 10 procent av dina elkostnader bara genom att stänga av alla elektriska apparater ordentligt.
- En plasmaskärm kan dra dubbelt så mycket energi som en LCD-skärm.
- Värm vatten i en vattenkokare istället för på spisen så halverar du energiåtgången.

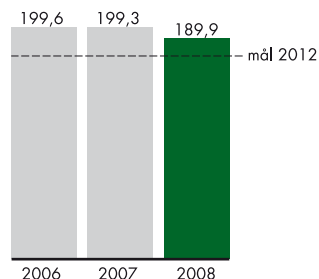
MER OM ENERGIDEKLARATIONERNA

Alla byggnader ska enligt lag energideklarerats av en oberoende energiexpert. Deklarationen ger fastighetsägaren information om energianvändningen och vilka förbättringar som kan göras för att sänka energiförbrukningen på ett kostnadseffektivt sätt. Alla flerfamiljshus ska ha energideklarerats före den 31 december 2008.

ALLA VINNER

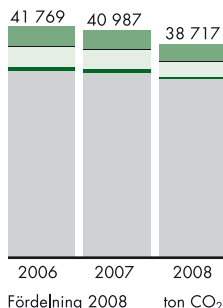
Vår värmeanvändning orsakar utsläpp av växthusgaser. Om vi minskar uppvärmningsbehovet med 1 000 kWh/år, vilket motsvarar 1 000 kr/år, minskar vi också utsläppen av koldioxid med drygt 100 kg. Ett minskat energibehov ger alltså minskade kostnader och minskad miljöpåverkan.

UPPVÄRMNING



Värmeanvändning i våra fastigheter (kWh/kvm och år)

KOLDIOXIDUTSLÄPP



Fördelning 2008	
Fjärrvärme	32 223
Olja	310
El	2 827
Transporter	84
Avfall	3274



Bosse Östlund är projektledare för de energisnåla husen i Stureby, som Familjebostäder bygger tillsammans med entreprenören IKANO Bostadsproduktion.

HUS SOM SPAR PÅ ENERGIN

Med bättre isolering från golv till tak, energieffektiva fönster, värmepumpar och solfångare bygger Familjebostäder energisnåla hus. Välkommen till en ny typ av boende med inbyggt energisparande och halverad energiförbrukning.



KVARTERET SKOGSKARLEN 2, STUREBY

SEVÄRT: 2 energihus

HITTA HIT: grön linje 19 mot Hagsätra, hållplats Stureby

ANTAL LÄGENHETER: 46

ANTAL RUM: 1–4

INFLYTTNING: augusti 2009

Den miljövänligaste energin är den som aldrig används, resonerar Familjebostäder och bygger två energisnåla hus i Stureby.

– Vi kommer att få ner energiförbrukningen till hälften om vi jämför med Boverkets norm, säger Bosse Östlund, projektledare på Familjebostäder.

Hemligheten bakom de energisnåla lösningarna är inte ny teknik, snarare beprövad byggnadsteknik.

Husen är tätare och väggar och tak är bättre isolerade än normalt. Husen är också försedda med energieffektiva fönster. Däremot saknas både fjärrvärme och element under fönstren. Energin kommer istället från solfångare och luftvärmepumpar. Uppvärmningen sker genom att frånluften återanvänds med hjälp av värmepumpsteknik.

– Varje lägenhet är utrustad med ett värmeaggregat. Därför kan vi garantera hyresgästen 20 grader inne i lägenheten, lovar Bosse inför inflyttningen i de 46 lägenheterna i augusti i år.

Energihusen byggs med flera energismarta lösningar som tillsammans får ner energiförbrukningen till knappt 50 kWh/kvm och år. Boverkets byggregler ställer krav på 110 kWh/kvm och år.



FAMILJEBOSTÄDERS ENERGISTRATEGI

Under 2008 tog Familjebostäder beslut om en energistrategi, som anger målsättningar och riktlinjer för vårt långsiktiga energi- och miljöarbete. Till 2020 ska vi ha minskat vårt energibehov med 20 procent jämfört med 2006 och dessutom ska en femtedel av energin komma från förnyelsebara källor. Samtidigt ska våra utsläpp av koldioxid minska med 12,5 procent till år 2015.

För att nå dessa mål ska vi:

- beakta livscykelkostnaden vid alla inköp
- ha en energiprestanda på max 80 kWh/kvm och år i nya bostäder
- energieffektivisera minst 10 procent vid ombyggnationer
- satsa minst 20 miljoner kronor årligen på energieffektivisering i vårt befintliga bestånd



Agnetha Beijner, områdesförvaltare i Enskede Gård, vet hur matrester ska sorteras.



MATRESTER FÅR NYTT LIV

Det går att bringa nytt liv i matrester om de sorteras ut, hanteras och komposteras på rätt sätt. Sedan i september 2008 kan 1 500 hushåll inom Familjebostäder sortera sitt matavfall.



KVARTERET PLANTSKOLAN 1, ENSKEDE GÅRD

SEVÄRT: återvinning av matavfall

HITTA HIT: grön linje 19 mot Hagsätra,
hållplats Enskede gård

Nästan hälften av våra hushållssopor består av matrester. Tar vi hand om dem på rätt sätt kan de förvandlas till näringsrik jord genom kompostering. Nu kan hushållen själva bidra till att matresterna återvinns, något som Familjebostäder är först ut med bland stadens kommunala bostadsbolag.

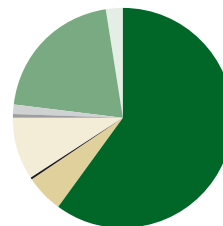
– Hittills har intresset varit stort. I till exempel Enskede Gård anmälde sig ungefär 200 hushåll direkt för att börja sortera, säger Agnetha Beijner,

Familjebostäders områdesförvaltare i Enskede gård.

Matresterna samlas i en speciell påse gjord av majsstärkelser som är nedbrytbar. Påsarna slängs sedan i särskilda behållare på gården. Behållarna töms maskinellt. Matavfallet förs sedan till en anläggning som biologiskt komposterar avfallet till näringsrik jord.

I samarbete med Trafikkontorets avdelning för avfall bedrivs projektet storskaligt i flera bostadsområden. Från de 1 500 hushåll som har möjlighet att sortera sitt matavfall hämtas 300 kg matavfall varje vecka. I år planerar Familjebostäder att fler hushåll ska kunna sortera sitt matavfall och att ännu mer matrester ska återföras i kretsloppet.

SOPHANTERING



Återvinning 2008, ton

Brännbart grovavfall	3 108,6
Elektronikavfall	292,6
Hårda plastförpackningar	5,5
Glasförpackningar	487,7
Metallförpackningar	20,4
Pappersförpackningar	70,6
Tidningar och papper	1 069,8
Icke brännbart grovavfall	118,6

Sortering av matavfall finns i Enskede Gård, Farsta, Gubbängen, Långbro, Hässelby Strand, Stureby och Svedmyra. Under året kommer även hyresgäster i Bandhagen och Högdalen att få möjlighet att sortera sitt matavfall.

Läs mer om avfallshantering på Familjebostäder:

www.familjebostader.com/miljo

Läs mer om Stockholms stads avfallshantering:

www.stockholm.se/avfall

STOCKHOLM – REN OCH VACKER STAD

Vi stockholmare slänger tonvis med skräp på marken, ungefär 4 000 ton varje år. Nedskräpningen är ett onödigt och kostsamt miljöproblem som Familjebostäder vill uppmärksamma med en skräpplockardag.



Per-Erik Bylund är projektledare för Familjebostäders skräpplockardag.

VAD ÄR TANKEN BAKOM EN GEMENSAM STÄDDAG?

– Vi vill att det ska vara rent, snyggt och trivsamt på gården där man bor. Ett av våra mål är att förbättra utemiljön för våra hyresgäster och se till att våra bostadsområden är attraktiva

och föredömliga. Stiftelsen Håll Sverige Rent arrangerar skräpplockardagar under vecka 17 i samverkan med Stockholms stad och vi kommer också att delta. Det här är vårt bidrag till en renare och snyggare stad, säger Per-Erik Bylund.

HUR GÅR DET TILL?

– Alla medarbetare är engagerade i arbetet med att snygga upp på gårdarna. De fördelas på olika bostadsområden, från Tensta i norr till Farsta i söder. Utsedda städledare finns på plats och organiserar arbetet. Sedan plockar vi skräp där behovet är som störst. För oss är det viktigt att alla medarbetare deltar, även företagsled-

ning och de som sitter på kontoret. Vår vd Bosse Sundling fanns till exempel på plats i Rinkeby förra året. I vissa områden ansluter även hyresgästerna, för den goda sakens skull.

HUR MYCKET SKRÄP STÄDADE NI BORT 2008?

– På två städtimmar och med 250 anställda samlade vi ihop 1,6 ton skräp.

NÄR TÄNKER NI PLOCKA SKRÄP NÄSTA GÅNG?

– Det blir den 22 april i år. Och givetvis är alla hyresgäster välkomna att delta!



Redo för skräpplock och för en renare och snyggare stad. Alla anställda på Familjebostäder är med och plockar skräp, här med vd Bosse Sundling i mitten.

SOMMARSATSNING FÖR UNGA OCH FÖR BOENDEMILJÖN

Under några sommarveckor varje år välkomnar Familjebostäder feriejobbare, de flesta barn till hyresgäster. Ungdomarna får jobba och tjäna en slant, men också medverka till mer ordning och reda i kvarteret där de bor.

Byta glödlampor, måla och hålla rent och snyggt på gårdarna är några av arbetsuppgifterna som sysselsätter Familjebostäders feriejobbare några veckor under sommarlovet.

Bland dem som söker sommarjobb prioriteras barn till hyresgäster. De får i första hand arbeta i sitt eget bostadsområde och mestadels utom-

hus. Förutom att de får prova på arbetslivet och tjäna extrapengar, får de också göra en insats för sitt kvarter.

Detta för inte bara det goda med sig att ungdomar får en meningsfull sysselsättning. Det gör också att de känner sig delaktiga och stolta över sitt bostadsområde, vilket har visat sig medföra att skadegörelsen minskar.

De flesta feriejobben finns hos husvärdarna ute på distrikten, men några platser finns också på kontoren. För att få jobb krävs det att ungdomarna har fyllt 16 år och de får arbeta i max tre veckor.

Läs mer om feriejobb:

www.familjebostader.com/jobba-hos-oss

Hallå sommarjobbare
Lilly Tekal:

HUR VAR JOBDET I SOMRAS?

Förra sommaren jobbade Lilly Tekal, 21 år från Rågsved, några veckor på Familjebostäder. Lilly tillhör de äldre sommarjobbarna och pluggar till vardags på KTH i Haninge.



Lilly Tekal, 21 år, ska kanske söka sommarjobb på Familjebostäder i år igen.

HUR FICK DU JOBBET?

– Jag såg en annons i hyresgäststidningen Familjär och skickade in min CV. Därefter blev jag kallad på intervju och sedan fick jag jobbet.

VAD GJORDE DU HELA DAGARNA?

– Jag jobbade på bygg- och teknikavdelningen. Eftersom jag har körkort hade jag uppdrag både i norr- och söderort. Jag jobbade framför allt

med att inventera evakueringslägenheter, där till exempel gamla och funktionshindrade bor medan deras badrum renoveras. Vi städade och såg till att lägenheterna var rätt utrustade, hämtade saker och möbler som saknades.

VAD TYCKTE DU OM JOBBET?

– Jag fick prova på att köra etanolbil och lära mig hitta i innerstaden, det

var bra. Arbetet var fritt, det var skönt att få vara utomhus och alla var jättetrevliga. Jag kanske ska söka jobb i sommar igen.

GJORDE DU NÅGOT KUL FÖR PENGARNA DU TJÄNADE?

– Lite pengar gick åt när jag pluggade på Komvux i höstas. Men sedan åkte jag också på semester med min pojkvän till Grekland.



Jasmina Aleksic är en av fyra läxhjälpare i Rinkebyskolan. Till vardags pluggar hon på KTH till civilingenjör med inriktning på design och produktframtagning. Maria Arneng är projektledare på stiftelsen Läxhjälp.

MYCKET VÄL GODKÄNT I RINKEBY

Det blev mycket väl godkänt för stiftelsen Läxhjälp i Rinkebyskolan, som stöds av Familjebostäder. Höstterminen 2008 slutade med höjt snittbetyg i mer än tre ämnen per elev.

Som stor fastighetsvärd har Familjebostäder möjlighet att bidra till utvecklingen i sina bostadsområden. Ett sätt är att hjälpa fler elever att avsluta grundskolan med godkända betyg, för att de sedan ska kunna läsa vidare på gymnasiet. Därför drog Läxhjälp in igång i Rinkebyskolan i oktober 2008 med 20 elever i 9:an.

– Betygen från höstterminen visar mycket bra resultat. Alla eleverna har höjt sina betyg i 1–7 ämnen, i snitt 3,5 ämnen per elev, säger Maria Arneng, projektledare, stiftelsen Läxhjälp.

Eleverna träffas några timmar två gånger i veckan. På plats finns fyra läxhjälpare, som kan ge individuell och anpassad stöd. Läxhjälparna är högskolestuderande, som pluggar heltid och har läxhjälp som ett regelbundet extraknäck.

Det är skolan som bestämmer vilka elever som gränsar till icke godkänt i kärnämnen som ska få läxhjälp. Många av dem har också svårt att få stöd och studiero hemma. Tillsammans gör eleven och läxhjälparen upp en studieplan och skriver ett kontrakt, om närvaro och ansvar, som också föräldrarna får ta del av.

– Läxhjälp är gratis och frivillig. Det är en chans för eleverna och det ska kännas kul och spännande att komma hit, vilket också resultaten visar. Höjs betyget i ett ämne får det ofta positiva konsekvenser även i andra. Det blir en positiv spiral.

Även eleverna själva ger Läxhjälp högst betyg. Nu planeras mer läxhjälp. Förutom niorna ska ett tiotal elever från årskurs 8 få läxhjälp under våren. Fler godkända betyg är att vänta i Rinkebyskolan.

RINKEBYSKOLAN I RINKEBY

MÖT: 20 läxläsare och 4 läxhjälpare

NÄR: tisdagar och torsdagar 16.45–19.45

HITTA HIT: blå linje 10 mot Hjulsta,
hållplats Rinkeby

Eleverna ger Läxhjälp bästa betyg. Så här säger några av eleverna:

”Läxhjälparna förklarar så bra, de fortsätter tills jag har förstått.”

”Vi kan prata om allt.”

”Bra diskussioner i SO, demokrati och etik och så.”

”Jag kan fråga om allt här, känner mig inte dum.”

”De är snälla.”

”Min läxhjälpare tror på mig och pushar mig, att jag kan.”

”Vi har roligt.”

”Miljön, läxhjälparna, eleverna, allt är bra.”

Läs mer om Läxhjälp på:

www.laxhjälpen.se



MEDARBETARE
I VÄRLDSKLASS

- Vi på Familjebostäder satsar på våra medarbetare för att tillsammans leva upp till visionen "Hyresrätt i världsklass".
- Vår sjukfrånvaro var rekordlåga 4,09 procent under 2008.
- Vi har utökat vår friskvårdssatsning med en individuell hälsoprofil.

För att vi på Familjebostäder ska kunna leva upp till vår nya vision "Hyresrätt i världsklass" satsar vi målmedvetet på att vara en väl fungerande organisation och en attraktiv arbetsgivare. Vi strävar hela tiden efter att rekrytera, utveckla och behålla kompetenta och motiverade medarbetare.

FÄRRE SJUKA OCH FLER FYSISKT AKTIVA

Ett av våra högt satta mål var att under 2008 få ner sjukfrånvaron till under 5 procent, och det har uppnåtts. Vår sjukfrånvaro minskade från 5,72 procent under 2007 till 4,09 procent under 2008. Det kan jämföras med målet för Stockholms stad, att komma under 8 procent.

Här bidrar till stor del vår hälsosatsning. Som en del av den har samtliga medarbetare under året erbjudits en individuell hälsoprofil, där de fått lära sig mer om hur deras livsstil kan påverka välbefinnandet. Målsättningen har varit att fler av våra medarbetare ska bli fysiskt aktiva. Andelen som har använt sig av vårt förmånliga träningsbidrag har ökat till 59 procent. Under året har vi även kunna erbjuda våra anställda kostnadsfri sjukvårdsrådgivning.

STRATEGISK KOMPETENSUTVECKLING

Våra satsningar på kompetensutveckling inom bolaget har under 2008 fortsatt enligt vår strategiska kompetensutvecklingsplan. Den planen är också integrerad med det vi gör för att klara våra hållbarhets- och servicemål. Som exempel har vi genomfört utbildning av personalen som arbetar med tillgänglighetsfrågor för äldre- och kvarboende.

I samband med de nya reglerna kring arbetsgivarens rehabiliteringsansvar, har vi satsat på en utbildning tillsammans med företagsläkaren för samtliga våra chefer. Syftet är dels att öka kännedomen och kunskapen om de nya reglerna, dels att vi ska arbeta förebyggande för att bibehålla de låga sjukfrånvarotalen.

FÖRNYELSER OCH FÖRYNGRING

Som ett led i vårt mångfaldsarbete har vi tillsammans med externa samarbetspartners utformat våra platsannonser i syfte att rekrytera medarbetare som har olika bakgrund och som ger oss en jämnare könsfördelning.

För att kunna få in fler yngre medarbetare har vi fortsatt arbetet med högskolekontakter. Vi erbjuder bl a praktikplats för studerande på högskolor och universitet.

SATSNINGAR INFÖR 2009

Vi kommer att fortsätta vårt aktiva hälsoarbete och fokuserar ytterligare på såväl medarbetarskap som ledarskap. Under 2009 kommer vi att:

- delta i stadens pilotprojekt för att utveckla det kommunikativa ledarskapet
- fortsätta utreda förutsättningarna för ett gemensamt arbetstidsavtal mellan de olika avtalsområdena
- säkerställa att medarbetarna får den kompetensutveckling som behövs, såväl på individuell som på företagsnivå
- via Jobbtorget ta emot åtta personer för språkpraktikplatser, arbetsträning samt praktik i avvaktan på jobb
- systematiskt verka för mångfald genom utbildning av personal och utformning av externa rekryteringsannonser
- ta fram en ny policy och handlingsplan mot alkohol och droger.





Isabella Hallberg hälsoinspirerar till en stavgångspromenad på lunchen.



INFÖR ETT SUNDARE OCH SMALARE ÅR

Familjebostäder är en hälsodiplomerad arbetsplats och jobbar aktivt med hälsa och friskvård. Inför 2009 ska företaget bli ännu friskare och personalstyrkan ska minskas, i antalet kilo räknat.

VAD INNEBÄR DET ATT VARA HÄLSODIPLOMERAD?

– Det visar att vi arbetar strategiskt och långsiktigt med hälsofrågor, både i den fysiska och sociala arbetsmiljön. Vi bryr oss om hur människor mår, säger Isabella Hallberg, hälsoinspiratör och friskvårdsansvarig på Familjebostäder.

VAD INNEBÄR DET FÖR MEDARBETARNA?

– Via hälso- och medarbetarenkät, hälsoprofil och det årliga utvecklings-samtalet får vi fram vilka behov och önskemål medarbetarna har.

– Vi har utsett åtta hälsoinspiratörer inom bolaget som ska inspirera till ett hälsofrämjande beteende och stötta chefen, som också har en viktig roll i arbetet. Vi anordnar seminarium, erbjuder att en ergonom besiktigar arbetsplatsen, massage samt ett

årligt träningsbidrag till alla anställda.

VAD HAR FÖRRA ÅRETS HÄLSOARBETE RESULTERAT I?

– Vi har minskat sjukfrånvaron. Efterfrågan på träningsbidrag har ökat med nära 30 procent. Förra årets satsning på en nikotin-slutar-grupp gav bra resultat och många slutade både röka och snusa.

VAD HÄNDER UNDER 2009?

– Många medarbetare har visat intresse för att gå ner i vikt. Därför har vi startat en kurs i kostråd tillsammans med Viktväktarna. Vi kommer att fortsätta att stödja promenadmöten. I receptionen finns även möjlighet att låna stavar för en stavgångspromenad på lunchen. Sedan kommer vi att fortsätta jobba mot sänkt sjukfrånvaro och för ökad friskvård.



HÄLSODIPLOMERING

Hälsodiplomerings är en modell för att bedöma och utveckla hälsofrämjande arbete på en arbetsplats. Arbetet omfattar hälsostrategi, organisation, friskvård och rekreation samt hälsofrämjande åtgärder.

Hälsodiplomeringsen görs av Korpen i samarbete med Statens Folkhälsoinstitut. Familjebostäder blev diplomerade 2008 och utmärkelsen gäller i två år, sedan måste den förnyas.

UTNYTTJAT FRISKVÅRDSBIDRAG

2007: 126 medarbetare

2008: 160 medarbetare

Här är några av entusiasterna från januari till december 2008: Silvana Quiero, Christina Holmblad, Monica Åström, Helena Norrby, Pelle Bylund och Claes Norrman.

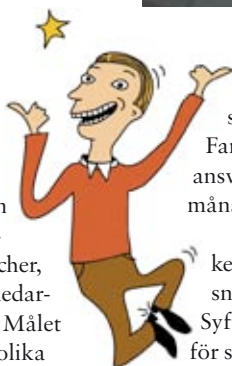
SÅ LYFTER VI

Hur sprider man arbetsglädje?
Hur sporrar man till arbetslust?
Och hur skapar man ett bra
arbetsklimat? Familjebostäder
bestämde sig för att lyfta den
enskilda medarbetaren och
införde utmärkelserna Månadens
entusiast.



Under förra året utsågs
entusiaster internt inom
Familjebostäder, en för
varje månad. Alla medar-
betare kunde själva nominera
eller bli nominerade. Vinnaren
valdes sedan ut av en jury, be-
stående av ett antal värdecoacher,
med syfte att entusiasmera medar-
betarna i det dagliga arbetet. Målet
var en jämn fördelning över olika
distrikt, avdelningar och typ av
befattningar.

– Tanken var att man skulle upp-
märksammas för ett bra arbete eller



om man har gjort någon
speciell arbetsinsats,
säger Mia Wester Carlsson,
Familjebostäder, som var
ansvarig för utmärkelserna
månadens entusiast.

Det viktiga med utmär-
kelserna var inte själva priset,
snarare uppmärksamheten.
Syftet var att bli premierad
för sina insatser och att inspi-
rera sina kollegor.

Månadens entusiast fick diplom
med en motivering av sin chef i sam-
band med ett gemensamt gruppmöte.

Vinnaren blev också uppmärksam-
mad på intranätet med både bild och
motivering till priset.

– Det handlade om att lyfta fram
goda exempel, att lyfta fram ett för-
hållnings- och arbetssätt som gör att
vi når våra gemensamma mål. Måna-
dens entusiast är en del av vårt värde-
grundsarbete, som ska leda till att vi
uppfattas som serviceinriktade, mod-
erna och professionella av våra hyres-
gäster, säger Mia Wester Carlsson

EKAN FLYTER BÄTTRE ÄN NÅGONSIN

Värdegrund. Låter det torrt och teoretiskt? Glöm det när det gäller Familjebostäder. Den ska
genomsyra allt, varje dag. Vad medarbetarna rent praktiskt ska göra för att hyresgästerna ska trivas.

MEN ALLVARLIGT, ÄR INTE EN VÄRDEGRUND BARA ORD?

– För många kanske. Om den skapas
som en skrivbordsprodukt, uppifrån
ledningen utan förankring i organisa-
tionen, säger Bosse Sundling, vd på
Familjebostäder.

HUR HAR NI LAGT GRUNDEN?

– Vi involverade alla medarbetare i
processen med värdegrunden. De var
med och diskuterade vilka ord vi skul-
le arbeta med och varför. Vi kom

tillsammans fram till vårt egna
EKAN. Orden Engagemang, Kund-
fokus, Affärsnytta och Nyttänkande
kan och förstår alla i organisationen.
Men sedan stannade vi inte där. Ett
år utsåg vi värdecoacher på varje
distrikt och avdelning, som kunde
fånga upp synpunkter och idéer.
Förra året utsåg vi Månadens
entusiast, medarbetare som verkligen
jobbar enligt vår värdegrund och
skapar bra saker i vardagen.

ÄR NI FÄRDIGA NU ELLER FLYTER EKAN VIDARE?

– Det här fortsätter och blir bara vikti-
gare och viktigare för varje år. Under
januari 2009 har jag varit runt och
träffat alla medarbetare. Nu är värde-
grunden vår företagsstrategi. I varje
vardaglig situation ska den alltid fin-
nas med oss. När vi från Familje-
bostäder knackar på en dörr, ska vi
alla veta vad som är viktigt och hur vi
hanterar olika situationer för att kun-
na nå våra mål, säger Bosse Sundling.



Torbjörn Lundman är en av Familjebostäders 71 husvärdar och jobbar i Stureby.

HÄNDIGA HUSVÄRDAR HÅLLER KOLL

På Familjebostäder har husvärden en ovärderlig roll och koll på hela bostadsområdet. Det är husvärden som knallar omkring i kvarteret och lagar, fixar och ser till att allt funkar i lägenheterna.

KVARTERET VIRKESSTAPELN 1, STUREBY

MÖT: husvärd Torbjörn Lundman
HITTA HIT: grön linje 19 mot Hagsätra, hållplats Stureby

En vanlig vardag för en husvärd kan vara att laga en trasig spis hos en hyresgäst, laga ett kylskåp hos en annan, byta lampor i trappen och lösa problemet med en borttappad nyckel. Torbjörn Lundman är Familjebostäders husvärd i Stureby och ansvarar tillsammans med sin kollega för servicen för ungefär 600 lägenheter.

– Vi gör reparationer och håller koll på att det är låst, städlat och att allt fungerar i kåkarna. Vi ansvarar också för att alla underentreprenörer, städ- och trädgårdsfirmor och hantverkare jobbar på som avtalat, säger Torbjörn.

Till arbetet hör också administrativa uppgifter, visning av lediga lägenheter, besiktning vid flytt, möten med den lokala hyresgästföreningen och att vara handledare för ferieungdomar.

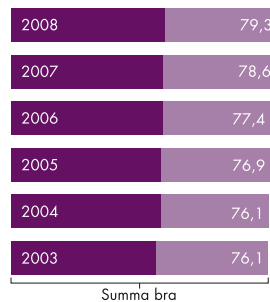
– Att vara husvärd är både roligt och svårt. Det praktiska jobbet är lätt, utmaningen är att kunna hantera och möta människor i olika situationer. Jag har nästan blivit något av en människokännare, säger Torbjörn.

Via jobbet har han gått flera kurser i bemötande; allt från hur man tar hand om praktikanter till att möta människor från andra kulturer.

– Det viktiga är att kunna lyssna. Många människor är väldigt ensamma. Det finns några gubbar som ringar hit nästan varje dag och som egentligen bara vill snacka. Ibland kan det vara stressande, men oftast är det bara roligt.

SERVICEINDEX UTVECKLING 2003–2008

För fjärde året i rad höjer Familjebostäder sitt serviceindex. Områdena Rinkeby och Rågsved står för den största ökningen under 2008. I år är målet att nå 82 procent, det långsiktiga målet är 85 procent nöjda hyresgäster.



Procent

■ Mycket bra
■ Ganska bra

Källa: Aktiv Bo 2008

FRÅN ANALYS TILL HANDLING OCH UPPFÖLJNING

I en fastighet i Hökarängen svarade 59 hyresgäster på kundenkäten 2007. Alla, 100 procent, var missnöjda med förråden. Källarförråden var undermåliga och stöldrisken stor. Efter dessa alarmerande siffror bestämmer sig Familjebostäder för att göra en åtgärdsplan och förbättra säkerheten i källaren och förråden. Källaren målas, belysningen förbättras, de gamla förrädsväggar byts ut och ett nytt elektroniskt passersystem med personliga kodnycklar installeras. Året därpå mäter Familjebostäder att 83 procent av de boende i Hökarängen är nöjda med de förbättringar som har gjorts i källaren.

HÖG TRIVSELFAKTOR HEMMA HOS FAMILJEBOSTÄDER

Varje år får hyresgästerna tycka till om vad de egentligen anser om sitt boende och om Familjebostäder som hyresvärd. Kundundersökningen 2008 visar att trivselfaktorn är rekordhög och att serviceindex är på väg uppåt.

I bolagets årliga kundenkät, Customer Score Card, tillfrågas hälften av alla hyresgäster om vad de tycker om Familjebostäder som hyresvärd om trivsel, trygghet, service, attraktivitet, prisvärdhet, om lägenhetens standard och boendemiljön.

Trivselfaktorn når toppresultat. 92 procent trivs och lika många kan tänka sig att rekommendera Familjebostäder som värd. När det gäller serviceindex, som handlar om hur rent, snyggt och tryggt det är i bostadsområdet och hur väl man tar hand om sina hyresgäster, får bolaget också högt betyg. Hyresgästerna ger

Familjebostäder ett serviceindex på 79,3 procent, vilket är snuddande nära målet på 80 procent.

Hyresgästerna är också nöjda med sina lägenheter och tillhörande allmänna utrymmen. Däremot finns det mer att göra när det gäller skötsel, säkerhet, utemiljö och gårdar.

Kundmätningen fungerar som ett verktyg. Resultatet sammanställs och omvandlas till en åtgärdsplan för förbättringar i området, kvarteret eller i den enskilda fastigheten. Nu är arbetet i full gång för att nå ännu högre resultat inför mätningen våren 2009.



FÖRSTA PRIS I TÄVLINGEN KUNDKRISTALLEN

I samband med kundundersökningen anordnas en tävling, Kundkristallen. I kategorin "Profil", som handlar om hur hyresgästerna trivs med sin fastighetsvärd, kammade Familjebostäder hem ett delat första pris i sin klass.

Bakom undersökningen och tävlingen står undersökningsföretaget Aktiv Bo. Familjebostäder jämförs med både privata och allmännyttiga fastighetsbolag i samma storleksklass. Sammanlagt deltog 46 olika fastighetsbolag i tävlingen under 2008.

DELMÅL FÖR SERVICEINDEX 2008

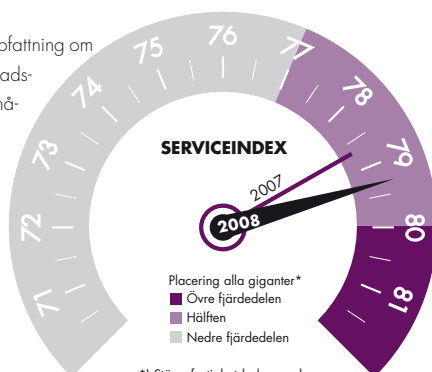
TA KUNDEN PÅ ALLVAR	88,1
TRYGGHET	74,6
RENT OCH SNYGGT	69,6
HJÄLP NÄR DET BEHÖVS	86,3

■ Summan av delmålen ger totalt serviceindex 79,3 procent

Källa: Aktiv Bo 2008

SERVICEINDEX 2008

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. Dessa parametrar sammanställs till ett serviceindex. År 2008 mäter Familjebostäder ett serviceindex på 79,3 procent. Värdet används sedan för att göra jämförelser med andra stora fastighetsbolag, det vill säga sådana som har mer än 9 000 lägenheter i sitt bestånd.



Placering alla giganter*
■ Övre fjärdedelen
■ Hälften
■ Nedre fjärdedelen

*) Större fastighetsbolag med över 9 000 lägenheter
Källa: Aktiv Bo 2008

HUSHISTORIK

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 börjar de första hyresgästerna flytta 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 låghus med tillhörande grönområden byggs väster om staden, i Abrahamsberg och Riksby. 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, Värberg och Vårby Gård.

70-TALET

Byggandet fortsätter in på 70-talet med flera hus i både ytterstaden och innerstaden. Familjebostäder vinner tävlingen om att bygga till lägsta möjliga kvadratmeter-

hyra på Östermalm och det stora bostadskomplexet Fältöversten kommer till. Bolaget köper även flera äldre fastigheter i innerstaden, som byggs om och renoveras.

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.

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 OCH FRAMÅT

Nyproduktionen fortsätter i stadens utvecklingsområden och med kompletteringsbebyggelse på egen mark i ytterområdena.

Under perioden 2009–2012 har Familjebostäder i uppdrag att påbörja byggnationen av cirka 2 700 lägenheter. Bland annat är vi med och utvecklar den nya stadsdelen som växer fram på nordvästra Kungsholmen vid Hornsbergs Strand. Även vid Älvsjö Centrum, Årstastråket och Hässelby Gård planerar vi att uppföra nya bostäder de närmaste åren.

I Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen ska en ny stadsdel med miljö- och klimatprofil växa fram, som efterföljare till Hammarby Sjöstad. Familjebostäder är med från första etappen och kommer att börja bygga drygt hundra lägenheter under 2009.



	Bostadsyta 1 000 kvm	Antal lgh
DE TIO STÖRSTA FASTIGHETSÄGARN I STOCKHOLM 2008		
Svenska Bostäder, AB	2 640	38 654
Stockholmskem, AB	1 748	28 448
Familjebostäder, AB	1 267	20 374
Stockholms Kooperativa Bostadsförening	469	6 764
Micasa Fastigheter	370	8 582
Mattson Fastighets AB, Einar (inkl systerbolag)	313	4 600
Wallenstam Byggnads AB, Lennart	301	4 379
Byggnadsfirma Olov Lindgren AB	229	3 129
Wallfast AB/Soya	186	2 860
Slena Fastigheter Stockholm AB	161	2 166

Källa: Byggstatistik AB





2008 PÅ EN MINUT

NYPRODUKTION

Under året påbörjades byggandet av sammanlagt 476 lägenheter i sex olika projekt. Bland annat gick byggstarten för Familjebostäders två första energihus. Husen byggs på ett sätt som gör det möjligt att halvera energiförbrukningen jämfört med konventionellt produktions sätt. Under året har inflyttning skett i 321 lägenheter. Ett av de nya husen i Årsta har hyrts ut som helt rökfritt och i Hammarby Sjöstad har 46 lägenheter hyrts ut till bogemenskap med kooperativ hyresrätt.

BESTÅNDSUTVECKLING

Takten i stamupprustningsarbetet har varit hög även under 2008. Nära 1 500 lägenheter i fastigheter byggda under perioden 1940-1960 har under året fått renoverade stammar och badrum. I anslutning till upprustningen har hyresgästerna kunnat välja ny köksinredning och utrustning som tillval. Under året har också arbetet med att öka framkomligheten i våra hus fortsatt.

OMBILDNINGAR

Enligt bolagets ägardirektiv har våra hyresgäster getts möjlighet att köpa sin bostad i bostadsrättsform. 19 fastigheter med 985 lägenheter ombildades.

BREDBAND

Familjebostäders satsning på utbyggnad av ett fiberoptiskt bredbandsnät till alla bostäder fortsatte under 2008. Ytterligare 6 000 lägenheter har fått tillgång till bredbandsnätet under året och totalt 8 500 lägenheter hade vid årsskiftet anslutits till bredbandsnätet.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Hyresförhandlingarna för 2008 resulterade i en höjning från den 1 januari med i genomsnitt 19:50 kronor per kvadratmeter, motsvarande 2,05 procent. Höjningen fördelades över bolagets lägenheter efter samma modell som tidigare år för mer rättvisa hyror. Fördelningen varierade mellan 12 och 30 kronor per kvadratmeter och år.

EN HÄLSODIPLOMERAD ARBETSPLATS

I januari 2008 blev Familjebostäder en hälsodiplomerad arbetsplats. Det var genom ett medvetet, strukturerat och strategiskt hälsoarbete som Familjebostäder erhöll diplomeringen, som utförs av Korpen i samarbete med Statens Folkhälsoinstitut. Ett målmedvetet hälsoarbete har bidragit till att sjukfrånvaron under året minskat till 4,1 procent.

BÄTTRE LIVSMILJÖ

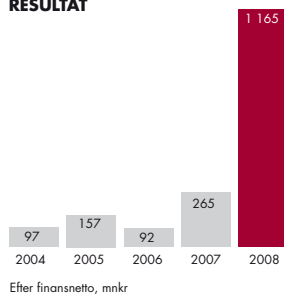
Familjebostäder arbetar för att åstadkomma en långsiktig och hållbar utveckling såväl socialt och ekonomiskt som miljömässigt. Exempel på saker som hänt under 2008:

- Miljömålen nåddes med god marginal. Vi har minskat våra koldioxidutsläpp med 5,5 procent och energianvändningen med 4,9 procent. Vi tog beslut om en energistrategi som anger målsättningar och riktlinjer för vårt långsiktiga energi- och miljöarbete.
- Energideklarationer har upprättats för samtliga hus. Genom att göra energibesiktningar för varje hus har åtgärdsförslag kunnat tas fram för det fortsatta arbetet. Vi har även dragit igång ett pilotprojekt om individuell mätning och debitering av energi.
- Under året påbörjades ett pilotprojekt som ger 1 500 hushåll möjlighet att sortera ut matavfall.
- Bolaget har inlett samarbete med stiftelsen Läxhjälpen där högstadiel elever får hjälp med läxorna av högskolestudenter.
- Under sommaren tog Familjebostäder emot 100 feriearbetare. Särskilda insatser resulterade i att två tredje delar utgjordes av hyresgästers barn. Drygt 400 barn har deltagit i bolagets olika fritidsaktiviteter under loven.

EKONOMISK SAMMANFATTNING 2008

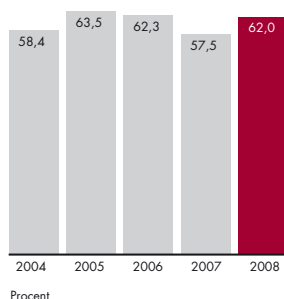
	2008	2007	2006	2005	2004
NYCKELTAL					
Nettoomsättning, mnkr	1 605	1 560	1 528	1 508	1 435
Resultat efter finansnetto, mnkr	1 165	265	92	157	97
Realisationsvinster/förluster, mnkr	1 024	121	-37	0	6
Eget kapital, mnkr	5 671	4 409	3 974	3 807	3 710
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	20 058	22 690	21 030	19 370	16 250
Bokfört värde fastigheter, mnkr	7 193	7 363	6 380	6 211	5 179
Räntebärande skulder, mnkr	2 566	2 986	2 084	1 912	2 486
Investeringar i nyproduktion och ombyggnader, mnkr	1 411	1 063	893	922	789
Avyttringar av anläggningstillgångar, mnkr	1 713	175	373	0	61
Avkastning på totalt kapital, %	14,6	4,5	2,2	2,9	2,4
Soliditet, %	62,0	57,5	62,3	63,5	58,4
Uthyrningsgrad area bostäder, %	100	100	100	100	100

RESULTAT

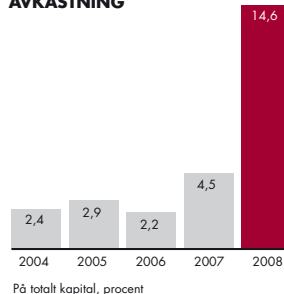


- Resultatet efter finansnetto blev 1 165 miljoner kronor.
- Soliditeten var 62 procent.
- Investeringar i nyproduktion och ombyggnader gjordes för 1 411 miljoner kronor.
- Anläggningstillgångar avyttrades till ett värde av 1 713 miljoner kronor.

SOLIDITET



AVKASTNING



OMBILDNINGAR 2008

Fastighet	Stadsdel	Kr/kvm
INNERSTADEN		
Lappskön Mindre 2	Södermalm	28 159
Ormsaltaren 8	Södermalm	27 132
Slipen 37	Södermalm	24 913
Tvättkorgen 1	Stora Essingen	19 427
SÖDERORT		
Närbilden 4*	Högdalen	8 342
Högaffeln 3 & 4	Gamla Enskede	16 418
Skogskarlen 1	Stureby	12 768
Frimärket 1	Svedmyra	15 957
Bandyn 1	Västertorp	13 499
Slalombacken 1	Västertorp	14 692
Färgpennan 4	Midsommarkransen	17 745
Hallaren 1	Årsta	16 892
Värmeln 2	Årsta	18 551
Ånimmén 1	Årsta	18 370
Kallsjön 1 (del av)*	Årsta	19 302
VÄSTERORT		
Väverskan 8	Åkeshov	22 189
Bergielund 5*	Mariehäll	18 847
Alviken 2*	Alvik	21 264

* Tillträde 2009

Under 2008 har 19 fastigheter med 985 lägenheter ombildats. Totalt fick 52 bostadsrättsföreningar erbjudande om köp av sin fastighet.



RESANS FORTSÄTTNING 2009

- Målet för nyproduktionen 2009 ökar till 750 lägenheter. Bland planerade byggstarter ingår 326 lägenheter på västra Kungsholmen med bland annat ett 24 våningar högt hus.
- Vi fortsätter vår satsning på ökad valfrihet i boendet med projekt som gemenskapsboende och rökfria hus.
- Vårt arbete för en bättre utemiljö i bostadsområdena fortsätter. Under året sker särskilda insatser för den yttre miljön med upprustning av gårdar och grönytor.
- Satsningen på att ge hyresgästerna möjlighet att kompostera sitt matavfall utökas till fler bostadsområden.
- Utbyggnaden av det moderna fiberoptiska bredbandsnätet fortsätter till ytterligare 6 000 lägenheter.
- Minst 1 200 lägenheter kommer att få renoverade badrum och stammar.
- Vi arbetar vidare för en långsiktig, hållbar stadsutveckling och i underhållsplanen för året har energisparåtgärder och ytterstadssatsningar prioriterats.
- Vårt arbete för att framkomlighetsanpassa fastigheterna fortsätter i ytterligare minst 250 lägenheter.
- Hyresgästerna ges fortsatt möjlighet att i bostadsrättsform köpa sin bostad, med undantag för innerstaden, Årsta och Liljeholmen.
- Familjebostäder ska under året satsa på att stärka ledarskapet på olika nivåer, bland annat genom att utveckla det kommunikativa ledarskapet.
- Satsningen på Lärhjälpen i Rinkeby dubblas och utökas till att gälla såväl årskurs 8 som 9.





FAMILJEBOSTÄDER

AB Familjebostäder, Sankt Eriksgatan 47, Box 49103, 100 28 Stockholm
Telefon 08-737 20 00, fax 08-737 21 21
E-post kontakt@familjebostader.com
www.familjebostader.com

