

Hemma

Margit är hemma

NYINFLYTTAD PÅ OSKARSGATAN

Byggboom!

NU BYGGER VI FÖR FRAMTIDEN

Nöjda hyresgäster

TRIVSEL SMITTAR AV SIG

Välkommen på fika

VÅRA HYRESGÄSTER BJUDER IN

40

SIDOR SOM GÖR DITT HEM
LITE MER HEMMA

DU ÄR HEMMA
HYRESBOSTÄDER

**GUNNAR BOQUIST**
VD**BETT SKRINJAR**
Ledningssamordnare**MARICA JOHANSSON**
Förvaltningschef**ROGER GLEMHORN**
Projekt- och inköpschef**LARS LÖFGREN**
Marknadschef**SUSANNE DIENER**
Ekonomichef**Redaktör**

Lina Skandevall

TextLina Skandevall, Linda Ilste och
Henrik Lenngren, Skandevall Media AB
Jessica Holm, Versal Media**Foto**Niclas Sandberg
Peter Holgersson
Hyresbostäder**Grafisk form**Simon Ahlvin, Signed by Simon
Alida Andersson, Alida Form
Anna Svensson, Granna Formgivning**Tryck**

Miljömärkt trycksak från TelloGruppen, lic.nr. 341363

Magasinet Hemma #1 2016Årsredovisning 2016 från Hyresbostäder
i Norrköping AB i form av ett magasin.

Ett Norrköping i förändring

Norrköping växer. Vi är en stad i förändring.

Invånarantalet ökar med drygt 1 500 personer per år och allt pekar på att vi kommer fortsätta växa i samma takt. En del av befolkningsökningen beror på att vi välkomnar människor på flykt. Men det föds också fler små norrköpingsbor samtidigt som många väljer att flytta hit bland annat på grund av arbete och studier. Norrköping får med alla dessa nya människor fler smaker, dofter, toner och sociala sammanhang än tidigare, vilket berikar vår vardag ytterligare.

Men detta ger också lite växtvärk. Bostadsbristen är påtaglig för väldigt många. Bara i vår kö finns över 8 000 aktivt sökande och det är inte ovanligt med mellan 200-500 intressenter på varje ledig lägenhet. Utmaningen för oss ligger i att både hantera alla som behöver en bostad, men också säkerställa att vi nu och framåt kan tillföra och erbjuda lägenheter som passar och tillgodoser de behov som finns. Genom att bygga nya hyresrätter drar vi vårt strå till stacken. Samtidigt kommer vi fortsatt att modernisera, renovera och uppdatera våra befintliga hus. De kommande fem åren investerar vi sammantaget 5 miljarder kronor i nyproduktion och underhåll/renoveringar. Stora investeringar som kommer nuvarande och blivande hyresgäster till del.

I vår vardag finns också andra utmaningar. Vi lägger därför ett stort fokus och arbete på trygghetsfrågor i våra områden. Tillsammans med myndigheter, organisationer och inte minst engagerade privatpersoner arbetar vi hårt med frågan. Det går framåt men kräver tålamod och envishet. Vilket jag lovar att vi har mycket av.

Till vår stora glädje visade årets kundundersökning att våra hyresgäster i de allra flesta fall trivs väldigt bra hos oss. Både produktindex och serviceindex ökade. Det sistnämnda i så hög grad att vi fick ett nationellt pris, i konkurrens med privata och andra kommunägda fastighetsbolag, för största lyft av serviceindex. För oss är det ett tydligt tecken på att vi arbetar på rätt sätt. Och 9 av 10 av er hyresgäster kan tänka sig rekommendera oss. Det är vi otroligt stolta över!

Ja, Norrköping är annorlunda i dag jämfört med för 10 år sedan. Och förändringen fortsätter.

Det är ett makalöst drag i stan och vi är alla en del av det. Både som aktiva aktörer och som norrköpingsbor. Nu gäller det bara att se till att bygga vidare – så att alla som vill kan bli just en Norrköpings-BO.

God fortsättning på 2016
Gunnar Boquist, VD

Smartare och snyggare tvätt

S 30-31



Nytt på Oskarsgatan

S 8-9



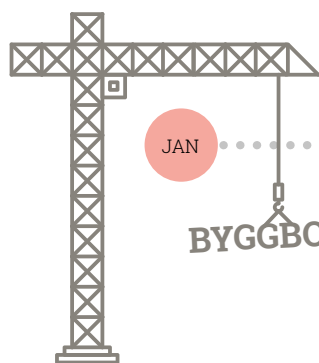
Poppig kundkväll!

S 19

Ledare och innehåll	2-3
Året i korthet	4
Det byggs för framtiden	5-7
Margit är hemma	8-9
Framtid i Yllefabriken	10
Alisa är på topp	11
Vi trivs på jobbet	13-15

Nöjda hyresgäster	16-17
Succépatrullen rullar på	18
Bredband och kundkvällar	19
Trivsel smittar av sig	21
Värdar från olika världar	22-23
Idrottens hus	24-25
Ungdomsledare värda miljoner	26

Osynliga energihjältar	28-29
Smartare tvätt	30-31
Sopsortering på bättringsvägen	32
Gräddhyllans goda tillval	34
Därför hemförsäkring	35
Året i siffror	36-37
Styrelsen trivs hemma	38-39



JAN

BYGGBOOM

NYTT ÅR
- byggboom!

FEB

MITT HEMMA

Första numret av kundtidningen Mitt hemma ges ut med ny formgivning. Vår undersökning visar att ni tycker att tidningen är lättläst, saklig och har en tilltalande layout.



MARS

**JUNIORLAGET**

75 ungdomar rekryteras till juniorlaget – mitt inne i Norrköping city! Över 370 ungdomar besökte Hyresbostäders rekryteringsevent.

KUNDENKÄTEN

Vi skickar ut vår kundundersökning till ungefär hälften av våra hyresgäster. Resultaten visar att ni är fantastiskt nöjda med både era lägenheter (produktindex) och hur vi sköter oss som hyresvärd (serviceindex). Vi får bättre resultat än någonsin! Tack!

MAJ

JUNIORLAGET

Veckorna 27-32 jobbar Juniorlaget med att göra rent och snyggt i våra områden.

JULI

2015

Året i korthet

AUG

PROVA PÅ VECKAN!

Cirkus, friidrott, parkour, amerikansk fotboll... 110 killar och tjejer i åldern 9-12 år och ett 50-tal grupp- och aktivitetsledare deltar i aktiviteter i Klockaretorpet, Borgsmo IP, Racketstadion och Himmelstalund.



AUG

INVIGNING

av studentboendet Klockan.

OKT

DE FÖRSTA HYRESGÄSTERNA
flyttar in på Oskarsgatan.

1 500 000 000

MILJARDSATSNING

Vi satsar drygt 1,5 miljarder på underhåll fram till 2017. Främsta satsningen görs på badrum och på stamreoveringar.

VI VINNER

SABO:s pris "Årets energiutmanare".

NOV

JULGALA

Vi bjuder in våra mest engagerade hyresgäster, personal och styrelse på Julgala! Kvällen fick strålgans av utmärkelser och underhållning.

DEC



2015 ÅRS
ENERGIRESULTAT
-14%

**HAR DU IDÉER**

kring hur vi kan spara energi i just ditt hus eller område? Det kan vara allt från trapphusbelysning som lyser i onödan till förslag på var solceller kan installeras.

Tipsa oss på: www.hyresbostader.se/E-Koll



Ett *lyft* för Norrköping



Det brukar sägas att man kan mäta en stads välbefinnande beroende på hur många lyftkranar man kan räkna till. Låt oss säga att lyftkranasindex är högt i Norrköping. Riktigt högt.

För här byggs det som aldrig förr. Snabbjärnvägen Ostlänkens framfart börjar ge ringar på vattnet och nya stadsdelar börjar ta form samtidigt som förtätningen av staden pågår. Det gör att vi på Hyresbostäder bygger nytt och planerar för nya bostäder som en del av vårt arbete. Under 2015 kunde vi välkomna de första studenterna till kvarteret Klockan och de första hyresgästerna till Oskarsgatan – våra första nybyggnadsprojekt på lång tid. Och fler kommer det att bli.

Läs mer på följande sidor!



Det byggs för **framtiden**

Välkommen hem till våra nyproducerade lägenheter på Oskarsgatan

Det behövs fler bostäder i Norrköping! Det innebär att det byggs som aldrig förr. För oss på Hyresbostäder innebär det ett intensivt tryck på nyproduktion. Vi lät vår byggchef Veronica Zetterberg kommentera pågående och kommande projekt.

Just nu går hela regionen på högtryck. Ostlänkens framtida dragning genom städerna ger luft under vingarna för byggbranschen. Både 2015 och 2016 kan bli riktiga rekordår vad gäller bostadsproduktion.

– Det är verkligen proppen ur. När jag började för några år sedan fanns inte en byggkran i Norrköping. Nu är det kranar och skyltar överallt – det byggs i vartenda hörn! säger Veronica som samtidigt anser att det lär komma någon svacka framöver, för i den här takten går det knappt att producera bostäder.

Och proppen ur är det även för Hyresbostäder. De projekt som planerats för under flera års tid har nu nått skarpt läge med allt från godkända detaljplaner till inflyttningar.

– Jag är definitivt inte sysslös men det är bara roligt! Det är en kul tid att arbeta i. Det går av bara farten. Nu har vi nybyggda hus som är redo för inflyttning, det känns fantastiskt. Och fler projekt är på gång. Det börjar verkligen rulla på ordentligt, säger Veronica.



Kvarteret Mesen

Men trots alla pågående projekt gäller det att tänka ännu några steg framåt.

– Ett av våra tidigare problem var att vi inte hade mark i beredskap och planer klara när vi väl behövde bygga. Nu försöker vi att arbeta mer proaktivt. Vi har flera områden där

det absolut går att förtäta ytterligare. Det är en spännande framtid vi står inför, avslutar Veronica.

Här intill ger Veronica en förklaring till de projekt som pågår just nu. Och de är många!

RAMBODAL/ROTFLYET

Här planerar vi för totalt 50 lägenheter. Vi hoppas att komma igång med markarbete framåt hösten och själva bygget i slutet av året. Bygget kan komma att fördröjas något, vilket helt enkelt beror på att det byggs enormt i Sverige just nu. Det gör att leveranstiderna blir längre. Här bygger vi ett så kallat koncepthus, efter att ha skrivit ett ramavtal med bransch- och intresseorganisationen SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag). Det innebär att vi bygger ett hus som inte är ritat just för den här platsen, utan hus som ser likadana ut finns på andra platser sedan tidigare. För att effektivisera och hålla kostnaderna nere standardiserar vi bygget. Det betyder inte att vi sänker standarden, det handlar om att vi använder samma ritningar. Kvalitetsmässigt är det här ett riktigt bra hus miljö- och energimässigt, likvärd som invändig standard. Vi bygger alltså inte en sämre produkt, vi gör den bara billigare eftersom den finns i fler exemplar. Huset kommer att innehålla flera olika storlekar på lägenheter.

INRE HAMNEN

Inre hamnen är kommunens stora flaggskepp. Det här är också ett fantastiskt intressant projekt, även om det ligger längre fram i tiden. Men det hindrar oss inte från att arbeta mycket med det redan nu. Kommunen har gått ut med en markanvisningstävling, där vi är en av åtta byggherrar som är med i första etappen. Vi byggherrar träffas en gång i månaden tillsammans med kommunen och arkitekter för att ta fram en gemensam kvalitetsbas för vad Inre hamnen ska stå för. Jag är imponerad av kommunen och att de har studerat andra projekt i Malmö, Uppsala och Göteborg för att hitta godbitarna. Här har kommunen verkligen bjudit till, samtidigt som jag tror att det är ett måste för att kunna skapa en helt ny stadsdel med 2000 lägenheter. Även här är det oerhört spännande att samarbeta med sju ytterligare byggherrar. Några bygger bostadsrätter, andra hyresrätter. Vi kompletterar och konkurrerar på samma gång. Tempot är högt och vi arbetar på bra, det är otroligt spännande att se vad som faller ur det här.



BOMMEN 6, KOPPARHAMMAREN

Här planerar vi för studentbostäder/ universitetsbostäder tillsammans med Klövern. Att vi satsar på universitetsbostäder gör att vi når en bredare publik än enbart studenter. Det finns ett behov av forskarlägenheter, och för andra som behöver bo nära universitetet en kortare tid. Läget är perfekt, intill både universitet och strömmande vatten.

Här tittar vi även på en annan typ av bostäder. Våra studentbostäder Klockan och Dalkarlen bidrar till ungefär 150 lägenheter, enrummare på 23 kvm. Några sådana kommer vi att bygga även här, men vi kommer även att satsa på små minikollektiv. Vi vet att det finns många kompisar som vill bo tillsammans. Vi har skapat ett liknande koncept i Marielund där man kan bo tre kompisar i en trea. De är populära – så nu försöker vi att skapa något liknande här, men i mer organiserad form. Vi kommer att bygga lägenheterna flexibelt, så att de enkelt kan konverteras till vanliga lägenheter om studentbostäderna inte behövs.

Klövern's del i projektet är att de bygger kontor och möjlighet till handel i området. Det är verkligen roligt med den bredare blicken mot universitetet samtidigt som man skapar ett kvarter med studentbostäder, kontor och restaurangverksamhet i bottenvåningen – allt för att bygga ett område man vill vistas i. Det ligger strategiskt. Och det blir än mer strategiskt med tanke på att Lundbergs bygger på andra sidan gatan. Det blir en tillförsel med enormt mycket lägenheter som kommer att påverka området positivt.

Att samarbeta med andra fastighetsbolag är också fantastiskt roligt.

Inre hamnen kommer att bli en helt ny stadsdel med småbåtshamn och möjlighet till bad.



Norrköpings kommun, illustration: Erik Telldén

DALKARLEN

Just nu pågår produktionen för fullt för vårt nästa studentboende på Dalkarlen på S:t Persgatan. Bygget går snabbt och inflyttningen beräknas vara klar till sommaren. Bygget påminner om Klockan, studentboendet som vi har byggt på Nygatan. Totalt byggs 56 lägenheter. Lägenheterna är identiska, de är 23 kvm och har alla eget kök och badrum.

MESEN

Mesen, där vi bygger trygghetsboende, är också ett närtida projekt. Där väntar vi på att detaljplanen ska vinna laga kraft. Så snart den har gjort det så kommer vi att göra en upphandling. Om allt går som det ska gör vi en upphandling under sommaren. I så fall tänker vi oss en byggstart framåt hösten.



HÖKEN

Vad gäller Höken pågår en överklagansprocess, som går framåt. Just nu finns överklagan på näst högsta instans, hos Mark- och miljödomstolen. Vi hoppas på ett slutligt avgörande till sommaren.



Nu är Margit hemma

Margit Eklund var en av de första av hyresgästerna som i november flyttade in i det nya kvarteret på Oskarsgatan i Kneippen. Nytt och fräscht på bästa läge. Dessutom i det område där hon först såg dagens ljus för 80 år sedan.

– Hyresbostäder säger "Du är hemma". Men jag uttrycker det: "Nu är jag hemma", skrattar Margit.

Det var nämligen här i Borgs församling, som Kneippen tillhör, som hon föddes för 80 år sedan. Sedan dess har flyttlasset gått till både innerstaden, Hageby och Ljura. När hon behövde byta läge ringde hon till Hyresbostäder och fick veta att ett nybygge planerades, i Kneippen.

– Att bo i ett helt nytt hus var egentligen inget som kändes viktigt. Men nu när jag är på plats känns det helrätt.

Det hela började på en av Margits många långpromenader. Hon stannade till vid grosshandlarvillan i Kneippen som Hyresbostäder gjort till uthyrningskontor.



– Jag träffade Inger Nordén och hon började visa mig ritningar och material. Jag blev sugen och ställde mig i intressekön. När jag sedan blev inbjuden till eventet på Visualiseringscenter och fick se på lägenheterna i 3D - då blev jag riktigt fast! Och ett år senare flyttade jag in. Dessutom fick jag äran att klippa bandet vid invigningen.

Promenadvänligt område

Trots sina 80 år är Margit hur pigg som helst och älskar att röra på sig. Hon ingår i en grupp som träffas och går långpromenader i Vrinneviskogen. Dessutom träffar hon regelbundet sina kamrater i Spårvägens veteraner.

– Jag körde spårvagn i en stor del av mitt yrkesliv. Det är toppen att det finns en träffpunkt för oss som tidigare



Oskarsgatan är först ut i Hyresbostäders satsning i området Kneippen. Bygget, med totalt 168 lägenheter i 12 hus, sker i två etapper. I den första etappen ingår 7 hus med totalt 99 lägenheter där inflyttningen skett löpande med start i november 2015. Så här såg vägen ut, till att de första förväntansfulla hyresgästerna kunde bära in sina flyttkartonger:

APRIL 2014

Första spadtaget tas. Hyresbostäder finns på plats med monter på Norrköpings kommuns Bodagar och delar ut broschyrer och presenterar projektet.

MAJ 2014

Byggnationen påbörjas.

AUGUSTI 2014

Första leveransen av stommar med mera sker.



varit spårvagnsförare, så vi kan hålla kontakten även om vi nu är pensionärer. Många av oss gillar att resa, så det blir ofta utflykter runtom i Sverige med övernattnig.

Margit tror att det hemliga knepet för att hålla sig frisk på ålderns höst är hennes dagliga promenader. Och med nya läget i Kneippen är det inte svårt att snabbt komma ner till Motala Ström och alla fina promenadstråk.

– Jag stortrivs! Och jag är väldigt glad över mitt nya fina kök. Jag älskar att baka kakor och annat smarrigt. Dessutom är jag väldigt glad att jag fick välja färg på väggarna, det blev en ljus rosa fondvägg i sovrummet och en ljusgrön i allrummet. Och så har jag tvättmaskin i badrummet. Lyxigt värre!

PERSONLIGT MARGIT EKLUND

Ålder: 80 år.

Bor: I Hyresbostäders nybyggda hus på Oskarsgatan i Kneippen i två rum och kök.

Gör: Pensionär och livsnjutare.

Familj: Barn, barnbarn och barnbarnsbarn.

Gillar: Att gå långpromenader och att resa. Senaste resan gick till Estland för en spa-vistelse.

Bästa i nya lägenheten: Utsikten från balkongen och ugnen som blir varm så snabbt! Jag älskar att baka.

NOVEMBER 2014

Lanseringen av Oskarsgatan sker på Visualiseringscenter. En öppen inbjudan går ut i olika medier och alla i intressekön får personlig inbjudan. 400 personer kom och kunde se lägenheterna i 3D, vilket gav en verklighetstrogen bild. Uthyrningen kan börja för hus 1-3.

APRIL 2015

Uthyrning påbörjas för hus 4-7.

NOVEMBER 2015

Inflyttning hus 1-2.

DECEMBER 2015

Inflyttning hus 3.



FÖLJ OSS PÅ
FACEBOOK!
facebook.com/yllefabriken



Skissbild: BSK Arkitekter

FAKTA YLLEFABRIKEN

Ägare: Gamlebro AB
Fastighetens byggår: 1905-1944
Möjliga lägenhetsstorlekar: 50-122 kvm
Antal lägenheter: ca 100 (plus ca 50 i tillbyggnaden*)
Boendeform: hyresrätter och bostadsrätter.

Kontor och kommersiella lokaler
Lokalyta totalt: 5 120 kvm
Handel: 2 220 kvm
Kontor: 2 900 kvm

Preliminär byggstart: 2016
Preliminär första inflyttning: 2018

*Preliminär byggstart för etapp 2 (tillbyggnad) är 2017 med första inflyttning 2019.

Urban Living i Yllefabriken

Prunkande innergård, stadsodlingar på taket. En hiss som tar dig rakt in i lägenheten. Kontor, kaféer, restauranger och kanske en saluhall. Yllefabriken har potential att bli ett hållbart besöksmål för såväl norrköpingsbor som turister.



Skissbild: BSK Arkitekter

Fönstren som lyste upp vinternatten under Norrköping Light Festival gav norrköpingsborna en föräning om vad som håller på att hända i industri-lokalerna kvarteret Kroken.

– Konstinstallationen var ett tillfälle att via visuell kommunikation visa hur det kommer att se ut när vi blåser liv i Norrköpings hjärta, säger Åse Ringborg, projektledare Marknad på Hyresbostäder.

Industriell charm

För nu väcks den gamla industribyggnaden till liv. Under 2016 påbörjas en varsam renovering som i första byggfasen ska resultera i 100 nya lägenheter om ungefär fyra år.

– Vi skapar en modern, industriell stil som kompletteras med inner-

gårdar, entrébalkonger. Kanske får några av lägenheterna hiss rakt in i lägenheten, säger Åse.

I planen ingår även en tillbyggnad med ytterligare 50 lägenheter.

Unikt samarbete

Projektet är unikt på flera sätt. Läget gör att byggnaden spelar en viktig roll i Norrköpings framtida utveckling med lägenheter, kontor, kaféer och restauranger. Gamlebro AB äger projektet, det vill säga Hyresbostäder (50%), Heimstaden (40%) och Ståhl Invest (10%).

– Det här är ett stort projekt som kräver stora investeringar. Att vi, som kommunägt bolag, samarbetar med den privata sektorn är också unikt. Det skapar en bra dynamik, säger Åse.

Hållbart och urbant

Att tänka nytt och att interagera med norrköpingsborna är viktigt.

– Vi är öppna för alla idéer. Vi funderar över bilpooler och uthyrning av cyklar, till exempel, säger Åse.

Kontoren kommer att vara aktivitetsbaserade.

– Det innebär att det inte finns bestämda kontorsplatser, utan att de byggs upp i olika zoner beroende på hur arbetet ser ut för dagen, förklarar Åse och berättar i nästa andetag om planerna på ett stort växthus, kanske en stadsträdgård.

– Möjligheterna är många. Det ska bli fantastiskt roligt att se hur projektet utvecklar sig, avslutar Åse Ringborg.



Alisa är på topp

Alisa Kovaliova är en av de cirka hundra studenter som flyttade in i Hyresbostäders nya studentboende Klockan i somras. Från sitt skrivbord ser hon ut över hela Industrilandskapet.

PERSONLIGT ALISA KOVALIOVA

Ålder: 22.

Uppväxt: På västkusten nära Varberg.

Bor: I två rum på 32 kvadrat i studentboendet Klockan på Nygatan.

Gör: Pluggar till civilingenjör på Linköpings universitet.

Intressen: Läsa böcker, film, tränar på Friskis & Svettis. Tar ibland fram fiolen och spelar några toner.

Alisas studentlägenhet är beviset på att det går att göra en liten yta mysig. På sina 32 kvm får hon plats med allt hon behöver.

– Jag har köpt det mesta på Ikea för att hålla kostnaden nere. De har många bra och smarta möbler.

Ett exempel är de flyttbara och nätta garderoberna som hon ställt i sitt sovrum.

– Förvaringen blir gärna lidande när man bor litet. Förutom garderoberna har jag ställt in ett smalt skåp som jag använder som skafferier, säger Alisa och fortsätter:

– Jag tycker att det är kul att laga mat. Det är inget jag vill dra ner på bara för att jag bor i en studentlägenhet. Det är dessutom mer ekonomiskt än att äta ute.

När hon flyttade till Norrköping för tre år sedan var målet att läsa till flygledare. Men efter ett år på utbildningen bytte hon bana och började på civilingenjörsprogrammet vid Linköpings universitet.

– När jag kom till Norrköping

bodde jag först på Bollen. När det skulle läggas ner började jag leta efter alternativ.

Eftersom Alisa skulle börja pendla till Linköping flera gånger i veckan var det viktigt att bo nära någon av de busshållplatser där studenternas pendlarbussar passerar dagligen.

– Jag hittade information om Klockan. "Nybyggt med kort avstånd till både Södertull och Västertull, där bussen stannar", lät väldigt intressant. Så jag bestämde mig för en av tvåorna. Och här trivs jag!

– Jag är nog lite bortskämd med utsikten. Kommer jag hem till någon som vill visa vilken utsikt över Norrköping de har - så tycker jag oftast inte att det är så märkvärdigt, eftersom jag jämför med min egen! skrattar hon.

Alisa tittar ut över taken i Industrilandskapet och ner mot Norra Promenaden.

– Jag gillar att sitta här och titta ut på kvällen, det är så himla fint med all belysning. Jag känner frihet.

STUDENTBOSTÄDER I NORRKÖPING

- Hyresbostäder bygger fler studentboenden, eftersom det finns en stor ökning av studenter i Norrköping, men också för att studentboenden behöver uppdateras. Studenter vill helst ha egna lägenheter istället för korridorboende.
- Studentboendet Klockan är den första nybyggnationen i Hyresbostäders satsning på nya studentbostäder. Här finns enbart lägenheter med eget kök och badrum.
- Nu pågår byggnationen av Dalkarlen på S:t Persgatan.
- Hyresbostäder planerar för ytterligare ett studentboende i samarbete med Klöver, inom fastigheten Kopparhammaren 2. Tänkt byggstart är augusti 2016.

Fikapaus.

Mattis **äkta** gurkmacka



"Äkta finskt surdegsbröd,
leverpastej och mjölksyrad
gurka. Det är något av det
godaste som finns."



Ingredienser:

- Äkta finsk surdegslimpa
- Leverpastej eller paté
- Mjölksyrad gurka på burk

Gör så här:

Köp finsk surdegslimpa och mjölksyrad gurka, finns i välsorterade matbutiker. "Brödet ska kännas så hårt att om du släpper det i golvet ska det dunska till högt."

Leverpastejen eller patén får också gärna vara av god kvalitet. Skär en tunn skiva bröd och bred på rikligt med leverpastej, inget smör behövs på denna macka.

Toppa med skivad gurka.

MATTI RAND

Ålder: 71 år

Bor: I en av Hyresbostädernas lägenheter, centrum

Då trivs jag hemma: När jag ska iväg och har så nära till allt. Vi bor mitt i stan, det är lyxigt. Och när jag och frugan tar vår eftermiddagsmacka såklart.



Vi **trivs** på jobbet!

2015 års medarbetarundersökning nådde toppresultat. Av 170 medarbetare uppgav 97 procent att de stortrivs på sitt jobb. En siffra som vi är säkra på sprider sig till våra hyresgäster. Här är fem av våra nöjda medarbetare som kanske inte alltid syns utåt - men som är outhärliga i vårt team.

Torbjörn Lennström och Tina Nilsson

Jobbar för att människor ska kunna **bo kvar**



Vilka är era arbetsuppgifter?

– Man kan säga att vi arbetar med "kvarboendefrågor" där vi jobbar förebyggande i samarbete med Norrköpings kommun med hyresgäster som har betalningsproblem. Vi hanterar tyngre störningar och olika bosociala problem, som exempelvis vanvård. Det kan också handla om problem kopplade till boendet på grund av psykisk ohälsa och missbruk.

Vad gillar ni med jobbet?

– Att det är så omväxlande! Varje dag är ett oskrivet blad som allt som oftast vid dagens slut innehåller fantastiska möten och en inblick i många olika människöden.

TORBJÖRN LENNSTRÖM

Ålder: 56 år.

Titel: Bostadskonsulent på Bosociala enheten, tillsammans med bland andra Tina Nilsson.

Familj: Fru, tre utflugna barn och fyra barnbarn.

Bor: Ljura.

Intressen: Sport, friluftsliv, musik och resor.

Har jobbat på Hyresbostäder sedan: 1978 med korta avbrott.

TINA NILSSON

Ålder: 51 år.

Titel: Bostadskonsulent på Bosociala enheten, tillsammans med bland andra Torbjörn Lennström.

Familj: Två utflugna barn, ett barnbarn på väg.

Bor: På landet utanför Norrköping.

Intressen: Friluftsliv, träning och att umgås med vänner och familj.

Har jobbat på Hyresbostäder sedan: 2005.





Annika Tibbling

Håller koll på entreprenörerna

Vad gör du på jobbet?

– Jag jobbar med fakturering, extern- och internservice, och beställer jobb av entreprenörer. Jag är också ansvarig för leverantörsreskontra, vilket innebär att jag kollar av fakturor och annan information som kommit in från och om leverantörerna. Vi har en mängd olika leverantörer och entreprenörer som sköter allt från yttre skötsel i vissa områden till att göra det här magasinet.

”Jag gillar att ha ett jobb som är så varierat och omväxlande.”

Varför trivs du så bra?

– Eftersom jag jobbar händelsestyrt och tar tag i det som händer för dagen, så är ingen dag är den andra lik. Det blir sällan som jag planerat, haha! Jag har härliga arbetskamrater och känner att jag har en stor frihet att styra mitt eget arbete.



Ålder: 44 år.

Titel: Teknikadministratör.

Familj: Man och tre barn (21, 19 och 9 år).

Bor: Jursla.

Intressen: Att träna på Friskis och Svettis och att vara ute i naturen.

Har jobbat på Hyresbostäder sedan: 2010.

Jonathan Karlsson

Har stenkoll på juridiken

Vad gör du på jobbet?

– I min roll som hyresjurist stöttar jag på en övergripande nivå där det finns behov, exempelvis vid kontakter med hyresgäster, avtalsgranskning, framtagande av olika dokument, processer och arbetsrutiner. Jag fungerar också som en stödfunktion åt organisationen i juridiska frågor.

Hur ser en vanlig dag på arbetet ut?

– Jag vet knappt om jag har en vanlig dag! Det är väl det som är det intressanta med mitt jobb. Mina arbetsuppgifter är väldigt varierande, men jag startar alltid dagen med att kolla mailen och kalendern. Det är kul att ha varierande arbetsuppgifter, men jag trivs framförallt så bra på jobbet tack vare mina kompetenta och trevliga kollegor.



Ålder: 29 år.

Titel: Hyresjurist.

Familj: Sambo.

Bor: I Linköping.

Intressen: Golf, jakt och träning.

Har jobbat på Hyresbostäder sedan: 2012.



”Jag blir motiverad av att jobba i ett allmännyttigt företag som har en tydlig social profil.”

Emil Johansson Rask

Vet allt om fastighets-systemet

Vad jobbar du med på Hyresbostäder?

– Jag jobbar på IT-avdelningen, framför allt med vårt fastighetssystem PM. Där finns alla uppgifter om fastigheterna, från underhåll till vilka som bor i lägenheterna. Mitt ansvar är att se till att alla uppgifter finns på plats och utveckla systemet efter organisationens behov och önskemål. En bra dag har jag lite tid över att arbeta på ett av våra utvecklingsprojekt. Just nu arbetar vi till exempel med att förbättra systemstödet för vårt hyressättningssystem Rätt Hyra.

Vad gillar du med ditt jobb?

– Det är omväxlande, med nya utmaningar varje dag. Jag trivs med att jobba nära organisationen där jag får träffa användarna av våra system varje dag. Jag blir också motiverad av att jobba i ett allmännyttigt företag som har en tydlig social profil. Tanken att alla människor ska ha rätt till ett bra boende är ett högre mål som jag försöker påminna mig själv om ibland.

Ålder: 31 år.

Titel: Applikationstekniker.

Familj: Fru och dotter.

Bor: Lägenhet i Norrköping.

Intressen: Musik, litteratur, fotboll, umgås med familjen.

Har jobbat på

Hyresbostäder sedan: 2013.

Glädjande goda resultat

Hyresgästerna har talat – och ni är belåtna! Enligt den senaste kundundersökningen når vi ett mycket bra resultat.

På Hyresbostäder arbetar vi intensivt med att förändra och förbättra alla våra områden. Varje år gör vi därför en kundundersökning bland ett urval på ungefär hälften av er hyresgäster. I undersökningen finns en rad frågor om hur ni upplever ert boende – era hem, men även huset som helhet, gården och den omgärdande miljön.

– Utifrån det får man rangordna allt möjligt, som städning, bänkar, buskage, hur rent och snyggt det är... Helt enkelt hur nöjd man är, berättar Hyresbostäders förvaltningschef Marica Johansson och fortsätter:

– När vi analyserar resultaten framgår det hur vi ytterligare kan göra förbättringar. Vi utgår från vad hyresgästerna värdesätter och de senaste åren har vi jobbat intensivt med att få till en mer kundnära organisation. Närheten till våra hyresgäster är något vi prioriterar högt.

Och i fjol sköt de goda omdömena i höjden. Det syns fantastiska resultat över hela Norrköping, och flera områden har gjort stora lyft. Några av de områdena finns i Innerstaden. Här har vi till exempel satsat på fler bovärdar ute i områdena. Att ha personal som känns igen skapar trygghet och igenkänning, det ger närmre kontakt med hyresgästerna och leder ofta till personliga möten. Fler bovärdar innebär mer tid att synas och mer

tid att ha koll. Trasiga lampor kan repareras direkt, vildvuxen sly kan ansas på en gång. De bidrar också till en kontinuerlig dialog eftersom bovärdarna blir en slags språkrör för hyresgästerna, som en länk mellan idéer och verklighet. Engagemanget smittar av sig, och många påpekar att de får hjälp så fort de behöver det – att man kan lita på Hyresbostäder.

”I fjol sköt de goda omdömena i höjden. Det syns fantastiska resultat över hela Norrköping.”

– När det kommer till den del i undersökningen som handlar om personalens synlighet i Innerstaden har vi hoppat upp hela 14 enheter. Kanske låter det bara som siffror, men det är mycket – och vissa områden i Innerstaden har ökat så mycket som 40 enheter! Det är verkligen ett gott betyg på att vi har lyssnat och gjort det rätta, säger Marica.

Tydligare information ger effekt
Marica berättar att det gjorts tydliga ansiktslyftningar med trapphusmålningar, förbättrade entréer och gårdsmiljöer. Eftersom hyresgästerna alltid lyfter trygghetsfrågor i undersökningen har

man satsat på nya LED-lampor i flera bostadsområden liksom förnygrat buskage och tagit bort träd så att sikten i bostadsområdena öppnas upp. Nöjdheten beror också på att informationen om vad Hyresbostäder faktiskt gör blivit bättre.

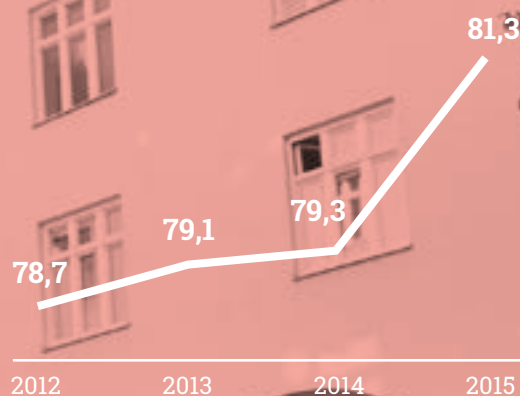
– Vi har jobbat med de önskemål som finns ute i områdena under flera år, men vi har blivit bättre på att berätta om det – vad vi ska göra, när vi gör det och sedan en uppföljning på vilka förändringar som skett. Jag upplever att det finns en väldigt stor medvetenhet om kundnöjdhet inom hela Hyresbostäder som organisation. Det är inte något som dyker upp en gång om året, utan står ständigt på agendan. Vi pratar om det varje dag och vi har väldigt duktig och engagerad personal. Det tror jag gör den stora skillnaden.

FAKTA NÖJDHETSINDEX

Hyresbostäder genomför varje år en kundundersökning med cirka hälften av hyresgästerna. De får svara på en rad frågor om hur de upplever sitt boende, både inne- och utemiljö. Det sammanfattas sedan i delindex som ger två övergripande kundnöjdhetsindex – ett som berör service och ett som berör produkten. Svarsfrekvensen på undersökningen är hela 60 %.

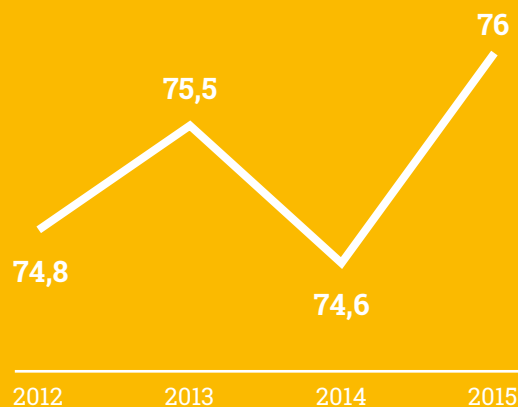
SERVICEINDEX

MÅL 2016: 83



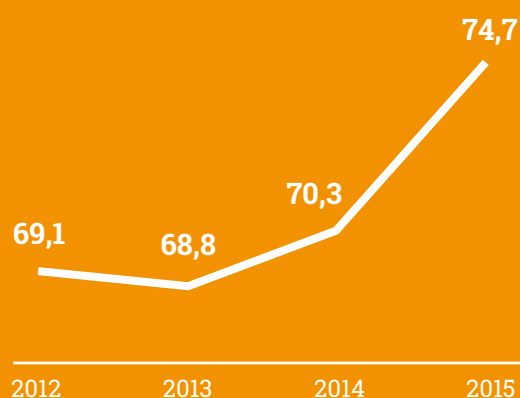
PRODUKTINDEX

MÅL 2016: 77



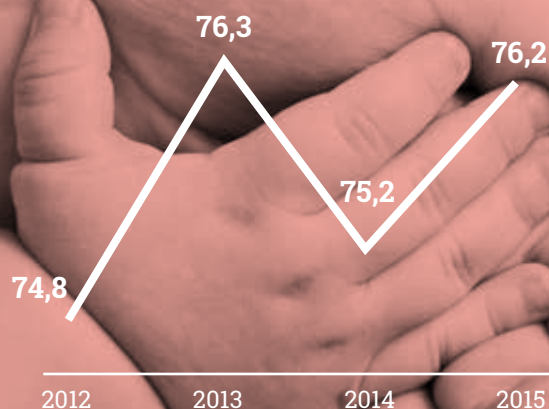
RENT OCH SNYGGT

MÅL 2016: 76



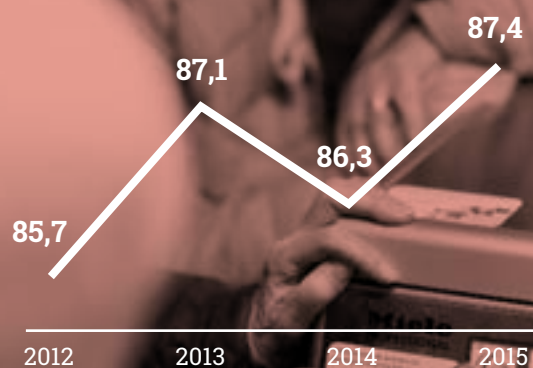
TRYGGHET

MÅL 2016: 78



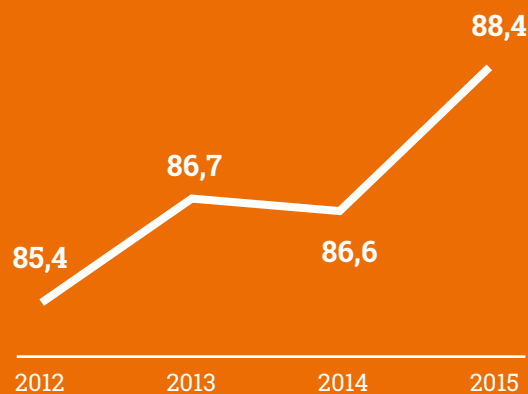
HJÄLP NÄR DET BEHÖVS

MÅL 2016: 88



TA KUNDEN PÅ ALLVAR

MÅL 2016: 89





Succé- patrullen rullar på

Staket och förråd som behöver målas, lekplatser som behöver rustas upp, rabatter som behöver omtanke för att blomma upp på nytt. När de gemensamma utrymmena blivit eftersatta rycker Underhållspatrullen ut. Projektet, som började i Klockaretorpet under 2014 efter att hyresgästerna markerat att en uppryckning var efterlängtat, har varit fortsatt uppskattat förra året.

Det första året bestod patrullen av sex personer, som alla varit arbetslösa en tid. Under 2015 växte truppen till att omfatta tio personer. Deras uppgift är att se över fastigheterna och utemiljön i Klockaretorpet, och rusta upp dem efter behov och önskemål. De har bland annat tagit sig från alla bostäder med ojämna nummer längs med Mathilda Ljugstedts Gata – det är totalt cirka 100 radhus som målats och fått nya staket.

En av dem som varit anställd i Underhållspatrullen under 2015 är Ola Nilsson. Uppdraget ledde till att han i dag är fast anställd som bovärd i Klockaretorpet och Skärblacka.

– I Underhållspatrullen ansvarade jag bland annat för att köra den lilla traktorn med släp som Hyresbostäder köpte in för projektet, berättar Ola.

En annan uppgift har varit att föra en boendedialog med hyresgästerna för att snappa upp idéer kring förbättringar av området. Det är en viktig del av patrullens insats före, under och efter själva upprustningarna. Ola menar att det är roligt att få så mycket positivt från hyresgästerna.

– De blir verkligen glada över att vi rustar upp området, och många stannar ofta och pratar när man rör sig ute.

Håll utkik efter
Underhålls-
patrullen i
sommar!



Bredbandssatsning ger **bättre utbud**

Sedan 2015 har Hyresbostäder en ny kommunikationsoperatör. Open Universe är en del av Telenor-koncernen och erbjuder ett stort smörgåsbord av tjänster inom tv, bredband och telefoni via bredbandsuttaget.

– Just nu finns cirka 13 leverantörer med i det öppna nätet och de erbjuder totalt över 100 olika tjänster. Vi räknar med att utbudet av tjänsteleverantörer på sikt kommer att öka, vilket ger ökad konkurrens och därmed bättre priser och villkor för våra hyresgäster, säger Thomas Gustafsson, som ansvarar för Hyresbostäders bredbandssatsning.

I och med operatörsbytet har Hyresbostäder också uppgraderat merparten av lägenheterna med

ytterligare ett bredbandsuttag i vardagsrummen.

– Det innebär att vi gjort det lättare för våra hyresgäster att titta på tv via fiber/bredbandet. Kabel-tv kommer att finnas kvar i våra hus ett antal år framöver, men antalet kunder som väljer att konsumera tv via bredband ökar kraftigt i Sverige och nu har vi gjort det lättare för våra hyresgäster att välja mellan de olika infrastrukturen i lägenheten, säger Thomas.

I samband med installationerna har Hyresbostäder besökt samtliga 9 000 lägenheter.

– Vi har installerat en så kallad CPE-box (medieomvandlare) samt satt dit ett bredbandsuttag i vardagsrummet i de fall det saknades. Det har varit ett tidskrävande men

väldigt roligt jobb att kontakta våra hyresgäster och i de allra flesta fall

har det fungerat mycket smidigt och enkelt, säger Thomas.

Han poängterar att Hyresbostäder fortfarande har kvar Com Hem som leverantör när det gäller det vanliga antenn-/tv-uttaget.

– Det betyder att varje hyresgäst har cirka 17 kanaler som ingår i hyran via antennuttaget. Vi är stolta över att kunna erbjuda ett kraftfullt grundutbud av tv-kanaler till våra hyresgäster.



Thomas Gustafsson



Lyckad kundkväll på Cnema

Varje höst arrangerar Hyresbostäder så kallade "Boendeveckor" runt om i sina bostadsområden. Syftet är att samla in synpunkter och idéer från hyresgästerna.

– I höstas ville vi prova att komplettera dialogträffarna med en kundkväll på en centralt belägen plats. Valet föll på VIP-filmvisning på Cnema, berättar projektledaren Anna Malmberg.

Intresset för eventet i september var skyhögt. Biljetterna tog slut nästan direkt, men Hyresbostäder

lyckades ordna en extra visning för att ge fler hyresgäster chansen.

– Det var en härlig dag och kväll med många glada hyresgäster, tid för samtal och en fantastisk film ("Så ock på jorden"), konstaterar Anna Kanervo, även hon projektledare.

När gästerna anlände fick de en goodiebag med lite godsaker. Sedan fick de mingla i foajén där det arrangerades tävlingar och aktiviteter.

– Väl i salongen fick våra hyresgäster svara på frågor med

hjälp av så kallade mentometer-knappar. De handlade om allt från boendeservice till miljö. Vi fick även besök av filmens stjärna, Frida Hallgren, som berättade om hur det var att spela in filmen.

Kan hyresgästerna förvänta sig fler kundevent framöver?

– Ingenting är beslutat, men vi diskuterar alltid hur vi kan ge våra hyresgäster mervärden. Det är roligt att se att den här typen av aktiviteter är attraktiva, avslutar Anna Kanervo.



Fikapaus.

Rehams **ljuva** dadelkakor



"Dessa kakor serverar vi ofta med te i mitt hemland Egypten. De innehåller inget socker, utan bara dadlarnas fruktsocker, därför äter vi dem ofta till frukost."



Ingredienser (ca 10 kakor):

- 200 g rumsvarmt smör
- 2,5 dl vetemjöl
- ½ dl mjölk
- 1 tsk bakpulver

Fyllning

- Cirka 300 g urkärnade dadlar
- 50 g smör

Till pensling och garnering

- 1 ägg
- 2 msk sesamfrön

Gör så här:

Blanda vetemjålet med bakpulvret och jobba ihop till en deg tillsammans med smöret och mjölken. Kavla ut till en avlång kaka.

Hacka dadlarna och varm försiktigt tillsammans med smör i en kastrull på låg värme. När smöret smält – ta av kastrullen från plattan.

Lägg fyllningen längs med hela kakan i mitten och rulla ihop till en rulle. Dela i tio delar. Lägg på en bakplåtsklädd plåt, pensla med uppvispat ägg och strö över sesamfrön. Grädda i mitten av ugnen i 200 grader i cirka 15 minuter. Låt svalna, ät och njut!

REHAM EL SHANBAKI

Ålder: 48 år

Bor: I en av Hyresbostädernas lägenheter i Ektorp

Då trivs jag hemma: "När jag står i köket och lagar mat eller bakar bröd. Förut, innan mina barn började studera på universitetet, bakade vi ofta tillsammans, men nu har de fullt upp jämt."

Trivsel smittar av sig

När medarbetarna trivs så smittar det av sig på både arbetsmiljö och hyresgäster. Det gör man på Hyresbostäder. Medarbetarna ger 4,3 i betyg på en femgradig skala på frågan om hur de trivs. Det mynnade ut i en uppmärksam kampanj.

"Christer, du är världsbäst på att klippa gräset!"

Många norrköpingsbor stannade till och funderade ett extra varv när de läste texten på den stora ljusskylten. I vanliga fall är vi kanske vana vid att se reklam för livsmedelsprodukter, biopremiärer och klädesplagg men i Hyresbostäders kampanj om att "Trivsel smittar av sig" var tavlorna betydligt mer individuellt anpassade. Plötsligt hamnade fastighetsskötaren Christer, områdesansvariga Ida (som "håller ordning och reda i våra områden") eller introduktionsvärden Toni (vars "språkkunskap förklarar våra kontakter" i centrum).

Bakgrunden till den uppmärksam kampanjen?

– Givetvis att bygga varumärket men framför allt att förmedla att trivsel verkligen smittar av sig, säger Hyresbostäders marknadschef Lars Löfgren.

Han fortsätter:

– Vår företagskultur bygger på att våra medarbetare får ta mycket eget ansvar. Vi uppmuntrar innovationsdriv och inspirerar till att gå utbildningar och mentorprogram. Det är ingen slump att vi har fått 4,3 i betyg på en femgradig skala i en motiverad medarbetar-undersökning.

Så hur smittar då trivsel av sig? Lars Löfgren menar att en motiverad medarbetare går det extra lilla steget för att få kunden, i det här fallet hyresgästen, lite nöjdare.

– Vi tycker själva att vi verkar mer i hembranschen än i fastighetsbranschen. Fastigheten är ett medel men vi förmedlar upplevelsen av ett hem; det är vår



tjänst. Är vi professionella när vi svarar i telefon, städar vi trapphuset så att det skiner och sköter vi om området så blir det i förlängningen trevligare för hyresgästen att skapa sitt eget hem.

Hyresbostäder skapar hem

Just detta, att skapa hem, har alltid varit vårt huvuduppdrag. Som allmännyttigt bostadsföretag var Hyresbostäder högst delaktigt i att bygga upp folkhemmet efter andra världskriget. Sedan dess har uppdraget varit att se till att människor har någonstans att bo.

– Hos oss är alla välkomna, vi väljer inte ut våra hyresgäster. Det spelar ingen roll om man har ett särskilt behov, är ung, gammal eller nyanländ – vi har bostäder för alla. Det kan handla om allt från ett trygghetsboende eller en minimalt utrustad etta med kokvrå till ett radhus med sjötomt eller en stor lägenhet med högt i tak, säger Lars Löfgren.

Apropå nyanlända: förra våren fick Hyresbostäder ett telefonsamtal från Migrationsverket. Den statliga förvaltningsenheten sökte efter centralt belägna boenden till det ökande antalet asylanter i Norrköping.

– Istället för att placera de nyanlända i någon fastighet långt ut i skogen, som inte skulle vara optimalt varken kostnads-, integrations- eller kommunikationsmässigt, så lät vi hyra ut ett av våra studentboenden, säger Lars Löfgren.

Bollen, som studentboendet heter, byggdes 1965 och skulle egentligen rivas ifjol men används nu som tillfälliga bostäder. Hyresbostäder hyr ut huset till Nuvida som i sin tur har avtal med Migrationsverket.

– Flyktingfrågan är central och vi vet ännu inte var den landar. För oss var och är det självklart att ställa upp. Vi vill hjälpa till i den mån det bara går, konstaterar Lars Löfgren.



Värdar från olika världar

Tillsammans kan de sju språk. Och de tar sig tid att lyssna. Introduktionsvärdarna Robin, Tony och Keyse ser till att nyinflyttade hyresgäster får veta hur en hyresrätt fungerar, minimerar kulturkrockar och ger en hjälpande hand på vägen in i det svenska samhället.

Som sjuåring flyttade Robin Larsson från Finspång till Afrika. Tillsammans med familjen och en Land Rover genomförde han en slags safariresa genom Afrika, land efter land. Äventyret pågick i sex år.

När Robin 2013 återvände till Sverige hade totalt 34 år hunnit passera, med allt från studier i Nairobi och Florida till jobb som fotomodell och marknadsförare.

Att uppleva någonting nytt och komma närmare släkten var hans drivkraft till att flytta tillbaka till Sverige – och i Norrköping får han verkligen göra det på riktigt.

– Jag sökte efter ett jobb med "lite hjärta". På Hyresbostäder får jag arbeta med integrationsfrågor. Jag har en fot i flera kulturer och fungerar som en slags brobyggare för hyresgästerna, säger Robin.

Tar sig tid att lyssna

Han är en av tre heltidsanställda introduktionsvärdar som fyller en hektisk vardag med att göra inflyttningsbesök, agera tolkstöd, hålla SFI-föreläsningar, anordna föreläsningar med föreningar och informera nyanlända.

– Jag upplever att mina språkkunskaper och erfarenheter hjälper till i många sammanhang. Träffar jag exempelvis en burundisk familj och svänger mig med något swahiliskt uttryck bryts isen direkt. Man ser hur förvånade de blir, hur de liksom lyser upp när någon med ett ganska "vanligt svenskt" utseende kan snacka swahili.

Robin konstaterar att han, precis som kollegorna Tony Haddo och Keyse Mohamad Ali, verkligen tar sig tid att lyssna och samtala.

– Vår uppgift är att säkerställa att våra hyresgäster inte bara får rätt information – utan framför allt att de förstår den. Det är en sak att dela ut en folder med en massa text, och en helt annan sak att slå sig ner över en kaffe och tala om livet innan man går in på själva introduktionsdelen. Det får folk att mjukna upp.

Förklarar vad en hyresrätt är

Introduktionsvärdarna arbetar proaktivt för att i möjligaste mån minimera eventuella kulturkrockar.

– Det handlar om att vara så pedagogisk som möjligt, att förklara saker och ting på ett förenklat sätt, säger Robin.

På ett inflyttningsbesök brukar han få berätta vad en hyresrätt är, vilka uthyrningskrav som gäller och vilka rättigheter och skyldigheter man har som hyresgäst. I rollen som introduktionsvärd ingår det också i uppgiften att informera om hur brandvarnaren, sophanteringen, hemförsäkringar och besiktningsprotokoll fungerar.

Tre fokusområden

Robin, Tony och Keyse ansvarar för varsitt fokusområde – Hageby, Ektorp och Marielund – men man arbetar områdesöverskridande.

– Tre personer behövs verkligen. En person kan inte springa runt som en galning mellan 9 500 lägenheter, påpekar Robin.

Tony och Keyse håller med.

– Självt har jag alltid velat jobba med integration så jobbet passar mig verkligen. Vi kan sju språk tillsammans, säger Keyse, och radar upp franska, swahili, svenska, engelska, arabiska, assyriska och somaliska.

– Vi kompletterar varandra, inte minst för att vi har så olika kulturella bakgrunder. Som nyinflyttad gäller det inte bara att lära sig om boendet utan också om den svenska koden. Vi kan inte förvänta oss att det ska bli rätt för att det står skrivet på ett papper, fortsätter Tony.

Viktigt med socialt engagemang

Även Robin lyfter fram den sociala, "mjukvaruaktiga" delen.

– Som nyinflyttad är det så mycket nytt att ta till sig, vi kan inte ta för givet att man förstår allt. Sverige är ett väldigt tufft samhälle att komma till; ett av de mest

reglerade och lagstadgade länderna. Vi kan bidra med mycket.

Alla tre introduktionsvärdar är rörande överens om att deras sociala engagemang för dem samman, och att de får energi av att jobba med det de gör.

– Jag kan faktiskt inte tänka mig ett bättre jobb. Jag har hittat hem, säger Robin.



INTRODUKTIONSVÄRDARNA

Bakgrund: Introduktionsvärdarna har funnits i dess nuvarande form sedan juni 2015, men tjänsten introduktionsvärd har funnits på företaget sedan 2008.

Hyresbostäder startade med introduktionsvärdar eftersom:

vi har ett stort behov både hos våra kunder och internt för att bygga broar mellan människor. Det handlar både om kommunikation och om relation men främst om integration. Att främja integration är ett viktigt uppdrag – något som bidrar till trivsammare områden, bättre förståelse mellan människor och mer lönsamhet i ett långsiktigt perspektiv.

Att arbeta som introduktionsvärd innebär:

att vara en kulturell brobyggare, stötta organisationen i kommunikationen med våra hyresgäster, att ge våra hyresgäster bra förutsättningar för att leva i våra hus och områden och att främja integration i våra områden.

Satsningen blåser nytt liv i Klockaretorpet



Från fartfyllt och fullt av rörelse till lite folktomt och ensligt. När postkontoret, Konsumbutiken, barnavårdscentralen och folktandvården hängde upp "Stängt!"-skyltarna var det som om Klockaretorpets centrum förlorat sin glöd. Men nu har moll förbytt i dur och framtidstron glöder i området som en gång i tiden förlorade många av sina serviceställen. En stor anledning till att centrumet åter igen sjuder stavas Idrottens Hus.

Tomas Lindquist, ansvarig för stadsdelsutveckling på Hyresbostäder och idékläckare till projektet, talar om ett bortglömt stadsdelscentrum som långsamt börjat blomstra igen.

– Varje månad har vi upp emot 40 arrangemang, med cirka 800 besökare från stadens idrottsföreningar. Trycket ökar hela tiden, säger han.

Så vad är då Idrottens Hus, som invigdes i september 2013? Den finstilla texten säger att det är ett resurs- och kompetenscentrum dit lokala idrottsföreningar ska kunna vända sig för olika typer av utbildningar, inspirationsföreläsningar, samarbeten och erfarenhetsutbyten. Kort och gott – möten som i förlängningen kan leda till värdefulla samarbeten.

– Vi ska dessutom ha en stark inverkan på Klockaretorpet som

bostadsområde, med det tydliga målet att öka antalet föreningsaktiva barn och ungdomar, konstaterar Tomas.

Klockaretorpet har drygt 5 000 invånare, varav 40 procent utgörs av barn och ungdomar upp till 19 år. Med den siffran är området faktiskt ett av norra Europas mer barntäta.

– Från Hyresbostäders sida vill vi göra något som gagnar ungdomarna, och då är detta ett steg på vägen, säger Tomas.

Och fortsätter:

– Just nu arbetar vi för att inom partnerskapet hitta resurser till en idrottskonsulent, som ska fungera som en förlängd arm åt Idrottens Hus samt stödja föreningarna i deras operativa verksamheter. En positiv bieffekt är att ungdomarna lättare fångas upp och blir engagerade i idrotten.

Våren 2016 ska Hyresbostäder

arrangera Idrottens dag för att manifesteras sin existens i Klockaretorpet. Det kommer röra sig om allt från prova på-idrotter och inspirationsföreläsningar till att erbjuda möjligheten för föreningar att byta utrustning med varandra. På sikt är också ambitionen att etablera en idrottsanläggning. Framtiden får utvisa om det blir parkour, fotboll, basket, utegym eller någonting annat.

– Vi kommer att föra en aktiv dialog med de boende och hitta en lösning som passar majoriteten, säger Tomas.

Lysande exempel på samverkan

Idrottens hus fokuserar på Norrköpings breddföreningar som saknar en större organisationsapparat och som är i behov av stöttning. Bland exemplen återfinns NKIK (handboll), Nais



IDROTTENS HUS

- Bakom Idrottens Hus står Hyresbostäder, Norrköpings kommun, Östergötlands Idrottsförbund, Norrköpings Idrottsförbund och SISU.
- Idrottens Hus är tillgängligt sju dagar i veckan – från morgon till kväll, och står som värd för 35-40 arrangemang i månaden.
- Idrottens Hus ska vara en lokal som kan bokas och nyttjas utan kostnad för Norrköpings alla idrottsföreningar.
- Idrottens hus ansvarar för drift och skötsel av lokalen inklusive nödvändigt administrativt stöd.

(orientering), IK Waria (fotboll), Norrköping Panthers (amerikansk fotboll) och Kenpo Karate.

Tillsammans med andra lokala aktörer försöker Hyresbostäder förverkliga ett slags idrotts-, fritids- och kulturkluster, där medarbetare från bland annat Korpen, Kultur- och fritidskontoret och Östergötlands Idrottsförbund har öppnat egna kontor.

– För vår del är satsningen på Idrottens Hus ett lysande exempel på hur idrotten kan samverka med en kommun och dess kommunala bostadsbolag, säger Kjell Augustsson, idrotts- och kommunikationsstrateg på ÖIF.

– Via Idrottens Hus kan vi erbjuda våra idrottsklubbar en mötesplats som är unik och som vi tror kommer att få många efterföljare i andra kommuner och distrikt.

Även Ida Persson på Kultur- och

fritidskontoret gör tummen upp åt satsningen.

– Idrottens Hus ger möjlighet för alla våra idrottsföreningar i Norrköpings kommun att hyra lokal kostnadsfritt för olika sorters föreningsmöten och utbildningar. Idrottens Hus är också en plats där idrottens föreningsliv möts och på så sätt möjliggör till ökad samverkan, säger hon.

Rehabcenter i pipeline

Nästa steg i utvecklingen av Idrottens Hus handlar om att skapa ett rehabcenter i samarbete med Idéfabriken. Det skissas även på ett kontorshotell och en bilpendlingspool som idrottsföreningarna gemensamt kan utnyttja.

2015 års stora nyhet var annars satsningen på Café Klockrent, ett modernt anpassat IT-café som öppnade i den lokal som

hyresgästerna i området tidigare kallat för "spöket". Här erbjuds både lunch och fika samt möjlighet till gaming. Även denna satsning skedde i samarbete med Idéfabriken.

Men det slutar inte där.

– Tillsammans med områdets övriga fastighetsägare vill vi på Hyresbostäder fylla det övre planet med verksamheter vars uppgifter är att stödja initiativ inom kultur och idrott. Att Kultur- och fritidskontoret flyttat hit från Trädgårdsgatan i februari är en tydlig markering på att vi verkligen menar allvar med att vi vill skapa ett kluster. Om jag får vara kaxig kommer vår satsning på Idrottens Hus röna en hel del uppmärksamhet utanför kommungränsen framöver, avslutar Tomas Lindquist.



Ungdomsledare värda **miljoner**

År 2015 gick alla medel av Hyresbostäders ungdomsmiljon till duktiga ungdomsledare. Vi träffade Fottis Mezerdis, en eldsjäl i brottningsklubben IK Starkado.

När mobilen ringde satt Fottis Mezerdis i passagerarsätet i sin bil, som just höll på att bli besiktigad.

"Du är en av årets stipendiater i vår satsning på Ungdomsmiljonen!"

– Jag blev så glad! Besiktningssmannen frågade om jag hade vunnit på Lotto, berättar Fottis.

Han är en av IK Starkados sanna eldsjälar, en ungdomsledare som brinner för sin klubb och för brottning. 2015 blev han uppmärksammas för sitt arbete genom Ungdomsmiljonen; Hyresbostäders fond där man tillsammans med Östergötlands Idrottsförbund årligen utser tolv föreningar som blir stipendiater.

– Vi vill verka för ett levande föreningsliv i våra bostadsområden och att barn och ungdomar ska hitta sin fritidssysselsättning. Det är viktigt att barn får vara aktiva, ett bra föreningsliv främjar detta. Men det främjar också en positiv utveckling i våra stadsdelar, säger Jenny Perérs på Hyresbostäders marknadsavdelning.

Stöttar det lokala föreningslivet

2015 riktades medel till duktiga ungdomsledare och deras föreningar genom priset "Årets ungdomsledare". Föreningarna fick ett bidrag på 30 000 kronor och respektive ledare ett utbildningsbidrag på 3 000 kronor.

– Fokus på ledarna är resultatet av ÖIF:s erfarenheter och effekten av Hyresbostäders medverkan i den årliga Idrottsgalan i Norrköping. Där var vi med och utsåg årets unga ledare och responsen var överväldigande. Alla lyfte fram behovet av engagerade ledare som får resurser och uppmuntran att jobba vidare, säger Hyresbostäders marknadschef Lars Löfgren.

Fottis Mezerdis välkomnar initiativet.

– Alla som ser diplommet i vår lilla lokal är så stolta över sin förening, och att Hyresbostäder verkligen ställer upp för ungdomar och deras idrott.

2015 ÅRS STIPENDIATER

- Fottis Mezerdis, IK Starkado
- Stefan Lindkvist, Borgia Norrköping BK
- Richard Claesson, Åby IF
- My Isoniemi, Norrköpings Gymnastikförening
- Tommy Höglund, IK Waria
- Alexandra Ringius-Hård, KFUM Scouter
- Damir Sepulveda, Norrköping Dolphins
- Jesper Rikardson, Norrköpings Tennisklubb
- Fanny Arvidsson, Kenpo Karate Club Norrköping
- Ludwig Nyström, KFUM Fäktning
- Hedvig och Karin Brodén, Norrköpings Ungdomscirkus
- Laila Tilly, NKIK Handboll

Fikapaus.



Gunborgs
klassiska
sockerkaka

"Det finns inte mycket som går upp mot en hederlig, klassisk nygräddad sockerkaka. Så här brukar jag göra min."



Ingredienser (ca 10 bitar):

- 75 g smör
- 1 dl mjölk
- 2 ägg
- 2 dl strösocker
- rivet skal av ½ citron
- 3 dl vetemjöl
- 1½ tsk bakpulver

Gör så här:

Sätt ugnen på 175 grader. Smörj och bröa en form som rymmer cirka 1,5 liter. Smält smöret, häll i mjölken och låt det svalna. Vispa ägg och socker ljust och pösigt, gärna med elvisp. Tillsätt rivet citrusskal, mjölet blandat med bakpulvret och mjölkblandningen. Rör snabbt ihop till en jämn smet, häll den i formen. Grädda i nedre delen av ugnen i cirka 35 minuter.

GUNBORG JOHANSSON

Ålder: 79 år

Bor: I en av Hyresbostädernas lägenheter, Gamla Lasarettet

Då trivs jag hemma: När jag står i köket och lagar mat. Jag är uppvuxen med att göra maten från grunden, det är guldstunderna på dagen. När jag bjuder hem vänner och bjuder på fika eller en macka, det är trivsamt.



De osynliga **energihjältarna**

Under en vanlig arbetsdag träffar energiteknikern Cedric Flodin inte så många hyresgäster. Men hans viktiga arbete påverkar allas vardag.

Det är förmiddag på äldreboendet på Kneippen Syd. Cedric Flodin befinner sig på vinden för att byta ett filter och se över temperaturer. Ingen arbetsdag är den andra lik för honom, men varje morgon inleds med att se över larmgränserna i ett särskilt övervakningssystem som täcker alla Hyresbostäders fastigheter. Fungerar värme och ventilation? Har varmvattnet rätt värmegrad när det kommer ur kranen? Efter det åker han ut, åtgärdar eventuella fel och optimerar driften av anläggningen. De är en grupp energitekniker, men jobbar i de flesta fall ensamma.

– Det varierar väldigt mycket vad vi gör, nu på vintern handlar det ofta om att fixa till inomhustemperaturen när det är kallt utomhus. Vi har övergripande energibesparingsmål, men mitt jobb handlar förstås om komfort för hyresgästerna också, säger Cedric.

Kommer med egna idéer

Hyresbostäders energibesparingsmål som Cedric nämner är att år 2030 enbart använda sig av förnyelsebar el. Det är ett tufft mål som innebär att man ständigt måste leta efter nya, effektiva och klimatsmarta vägar. Energitekniker som Cedric Flodin spelar en viktig roll för det. De inför och håller efter lösningarna.

– Jag är ganska frispråkig så jag kommer med idéer när jag är ute i jobbet och ser vilka behov som finns. Jag vet inte om vi konkret arbetar mot något som jag har föreslagit,

men jag tror att det kommer att komma, säger Cedric och skrattar.

För att nå målet pågår många projekt parallellt. En del är av det mindre slaget. I Guldringen har till exempel lysrören på 40 W i källargångarna bytts ut till energismarta 10 W ledarmaturer som styrs akustiskt, det vill säga de tänds bara när någon rör sig i utrymmet. Bytet har sänkt energiförbrukningen från 80 000 kWh/år till 20 000 och lett till en besparing på 75 000 kr/år. Andra är av nästan futuristisk karaktär, som de nya high-tech garagen i Marielund. Där finns det nu en mätare som känner av koldioxid

”Vi är överens om hur vi ska ta oss till målet.”

och koloxid. Både ventilation och temperatur justeras därefter och varje gång garageporten öppnas stänger systemen av.

– Nu styr vi ventilation och värme efter behov i stället för klocka, förklarar energiprojektledaren Magnus Lagerström.

Renovering med hållbarhet i fokus

Ett projekt som helt genomsyras av hållbarhet, Ljuraprojektet, är det största renoveringsarbetet i Hyresbostäders historia. Det omfattar 900 lägenheter, drog igång 2006, och väntas vara klart 2017. Alla vindar isoleras för att hålla värmen kvar i husen, de nya fönstren är energiklassade med ett u-värde på 1,2 och ventilationen byts ut till så kallad ”från- och tilluftsventilation” som minskar behovet av fjärrvärme. I kök och badrum installeras energisnåla blandare och energiklassade vitvaror. Man planerar också fortsätta satsningen på solceller. Att omvandla solenergi till el är ett modernt sätt att värma om miljön, och i Hyresbostäders allra första solenergiprojekt installerades 350 kvm solceller på Importgatan 36.

– Anläggningen har visat sig vara precis så driftsäker som vi hoppats på. Vi har inte haft några driftstörningar alls. Under året som gått har anläggningen producerat 44 000 kWh, vilket motsvarar ungefär lika mycket som hushållselen i sex villor på ett år. Det berättar Stefan Källman, Hyresbostäders energi- och miljöchef. Stefan är inte sen att understryka vikten av medarbetare som Cedric Flodin eftersom energieffektiva hus kräver att all denna tekniska utrustning underhålls på rätt sätt.

– Vi som jobbar med det här är ett härligt, motiverat gäng med starkt driv. Vi har kul på jobbet och vi trivs med att jobba tillsammans. Vi är också överens om hur vi ska ta oss till målet. Alla brinner för frågorna, här finns ett genuint engagemang.

Cedric håller med.

– Ja, visst är det så! Mina hus ska nå målen, så enkelt är det. Det är jätteroligt, viktigt, och jag går in för det till 100 procent.



Energitekniker med viktig roll. ”Jag kommer alltid med idéer när jag är ute och ser vilka behov som finns”.



Smartare med snålare tvätt

Hyresbostäder är i full fart att upprusta nästan alla tvättstugor. När dörrarna slår upp till den nya tvättstugan på Generalsgatan 46 väntar både frågor – och stor uppskattning.



Nyfikna hyresgäster får en snabbkurs av Toni Haddo i hur de nya tvättmaskinerna fungerar.





TVÄTTSTUGE- RENOVERING

Mellan 2015-2017 renoverar Hyresbostäder totalt 120 tvättstugor. De ges toppmodern, energisnål utrustning i form av två tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp. En tvätt kostar 7 kronor och för sköljmedel tillkommer 1 krona. Kostnaden läses av automatiskt och läggs på hyresavin. Den fasta hyran sänks i gengäld med 1 poäng, 42 kronor.

– Vad fint här är!

Det glada tillropet hörs när nyfikna hyresgäster börjar strömma till i sin renoverade tvättstuga. Vissa kommer ensamma, andra med hela familjen. Det blir trångt runt de två tvättmaskinerna och torktumlarna. Toni Haddo från Hyresbostäder är på plats för att förklara. Funderingarna är många.

- Var sitter startknappen?
- Jag förstår inte hur jag väljer kulörtvätt.
- Kan jag få instruktioner på arabiska?

Toni pekar och berättar. För att göra tvättstugan mer tilltalande har den även fått nytt kakel och golv. Ny belysning har installerats, och elektroniska lås och bokningstavlor som går att nå även via webben.

– Förr var det som att kliva rakt in i 50-talet när man kom hit, skrattar Toni.

Han har deltagit vid sex tvättstugeinvigningar i år och är väl bekant med de nya detaljerna. Bygget omfattar totalt 120 tvättstugor och pågår fram till 2017. Syftet är att göra dem mer energisnåla, enkla och trivsamma.

– De nya maskinerna drar mindre vatten och el. De väger tvätten och tillsätter automatiskt rätt mängd tvätt- och sköljmedel vilket i sin tur även minskar problemen med överdosering och kemikalieutsläpp, berättar projektledaren Leif Eliasson. Han var i tvättstugan redan på förmiddagen och gjorde den sista besiktningen.

Grönare tvätt

De nya tvättstugornas miljövänlighet är särskilt uppskattad. Att torka tvätten i torkrum är dubbelt så energikrävande som att torktumla plaggen. Dessutom går de flesta plagg bra att torktumla idag. Torktumlarna i de nya tvättstugorna har nya skonsamma trummor och anpassade torkprogram med lägre temperaturer för olika typer av tyger, som till exempel bomull, polyester eller ull.

– Men inte nog med det. Det blir också renare, fräschare och tryggare att tvätta. Projektet ger helt enkelt en trivsam fördel för våra hyresgäster som vi är glada att kunna erbjuda, avslutar Leif Eliasson.



Sopsortering på bättringsvägen

Det är viktigt att sopsortera rätt, något som vi alltid arbetar med att förverkliga hos Hyresbostäder. Ringdansen löste utmaningen på ett nytt sätt – med hjälp av en pappfigur av fastighetsskötaren Christer Lembke.

När du kommer in i Ringdansens soprum möts du av Christer Lembke i pappfigur. Christer jobbade tidigare som fastighetsskötare i Ringdansen, och står nu förevidad med en skylt som hälsar att det är bra om alla hjälps åt att hålla rent.

– Det har gett riktigt bra effekt. De flesta i området känner igen mig, och när jag står där – om än i pappersvariant – så kan man relatera till en person, säger han.

Pappfiguren Christer finns i totalt sex soprum. Man har också testat en motsvarande metod i trappuppgångar som haft problem med många fimpar.

– Jag skrev ut en bild på mig själv som jag skrev "tack för att ni inte röker här" på. Fimparna försvann direkt. När man inser att det faktiskt är jag som får plocka upp fimparna så förstår man bättre, konstaterar Christer.

"Jag skapar trivsel genom att hålla ordning på källare, trapphus och vindar. Jag gör inflyttningsbesök, välkomnar nya hyresgäster och berättar för dem om hur allt fungerar. Det skapar trygghet i området där jag jobbar."

Hyresgästerna hjälps åt
Idén till pappfiguren kläcktes av Conny Nilsson och Johan Rundalen, områdesansvariga i

Ringdansen. Förhoppningen är att det ska ge positiva effekter även i andra områden, för den innovativa satsningen har uppskattats mycket i Ringdansen. Sorteringen fungerar bättre och ibland kommer boende till soprummen för att hjälpa till.

– De informerar varandra om de ser någon sortera fel. När det är iordning, inte luktar illa och alla drar sitt strå till stacken trivs man bättre, säger Christer.

Det är bra för ekonomin också. Varje år har Hyresbostäder en kostnad på 21 miljoner bara på sophantering. Av dem går ungefär två miljoner till att rätta till felsortering och extra städning av illa skötta soprum. Men Christer Lembke är övertygad om att det kommer att bli bra.

– Jag är så tacksam för hyresgästerna som lägger ner tid och vill få ordning på problemen. Det finns en stark vilja där ute.

Fikapaus.



Carolans goda vaniljbullar

"Vi i familjen, våra två söner på 22 och 16 år och vårt bonusbarn på 6 år, älskar mycket vaniljsmak i våra bullar. Istället för att fylla med vaniljkräm brukar vi breda på smör med socker, vaniljsocker och vaniljpulver. Det blir jättegott."

Ingredienser:

(ca 40 bullar eller 4 längder)

- 150 g smör eller margarin, rumsvarmt
- 5 dl mjölk
- 50 g jäst för söta degar
- 1 dl strösocker
- ½ tsk salt
- ca 1,4 liter vetemjöl

Fyllning

- 150 g rumsvarmt smör
- 1 dl strösocker
- 2 tsk vaniljsocker
- 1 tsk vaniljpulver

Till pensling

- 1 ägg

Gör så här:

Värm mjölken till 37°C (fingervarmt). Smula ner jästen i en degskål på 3-4 liter. Häll över mjölken och rör om. Tillsätt matfettet i bitar, socker och salt. Mät upp mjölet. Tillsätt mjölet, men spara ½ dl till utbakningen. Arbeta degen kraftigt, cirka 5 minuter med maskin eller 10 minuter för hand, tills den känns smidig.

Låt degen jäsa övertäckt med bakduk cirka 30 minuter. Arbeta ner degen med maskin eller knåda den lätt på mjölat bakkbord. Dela degen i 4 delar. Kavla ut varje del till en avlång kaka. Rör ihop ingredienserna till fyllningen och bred ut ett tunt lager på varje kaka. Rulla ihop varje kaka till en rulle. Skär varje rulle i 10 delar och lägg dem med snittytan upp i pappersformar. Låt jäsa under bakduk cirka 40 minuter. Pensla med vispat ägg och grädda bullarna mitt i ugnen på 225 grader, 5-10 minuter.

Låt svalna på galler under bakduk.

CAROLA VAINIORANTA

Ålder: 47 år

Bor: I en av Hyresbostäders lägenheter i Hageby

Då trivs jag hemma: När vi sätter oss ner hela familjen på kvällen efter middagen och pratar om hur dagen har varit, vad vi ska hitta på framöver och hur vi mår. Vi tar en slät kopp kaffe och bara slappnar av.



Gräddhyllan

Drömmer du om ny inredning i köket, en modern spis med glaskeramikhäll eller kanske en svanenmärkt diskmaskin? Som hyresgäst hos oss kan du göra ditt kök ännu mer tryggt och trivsamt i form av olika tillvalslösningar. Vi har samlat dem på platsen vi kallar Gräddhyllan. Här är några av våra erbjudanden.



Spis

Med en ny spis från Elektrolux får du en modern bas för din matlagning med glaskeramikhäll. Den genomtänkta designen gör det enkelt att hålla sig uppdaterad med hur det går med maträtterna – vare sig de är på hällen, under grillen eller i varmluftugnen. Spisen finns i 60 samt 70 cm bredd, vit eller rostfri.

Den vita kostar 120 kr/mån i fem år, medan den rostfria kostar 150 kr/mån i fem år. 500 kr i kontantinsats krävs för båda.

Kökspaketet

En fullständig köksrenovering kräver mycket förberedelser och pengar. Men genom att byta ut köksluckor, lådfronter, handtag och bänkskiva kommer du en bra bit på väg. Det erbjuder vi i det tillval som kallas kökspaketet. Du väljer mellan olika luckor, handtag och bänkskivor i skiftande kulörer.

Paketet kostar generellt 500 kr i kontantinsats. För 1 rum o kök höjs därefter hyran med 150 kr/mån i 10 år. I lägenheter som har 2 rum o kök eller mer blir höjningen 200 kr/mån i 10 år.



Kyl & Frys

Som tillval kan du antingen få en ny dubbel enhet med kyl och frys eller en enkel enhet från Cylinda. Den enkla enheten erbjuds i vitt med flaskhylla, grönsakslådor och glashyllor och extra stor frysdel. Den dubbla enheten har allt från anpassad temperatur och multiflow till elektroniskt styrd panel.

Väljer du en vit dubbel enhet kostar den 210 kr/mån i fem år medan den rostfria varianten kostar 260 kr/mån i fem år. Båda kostar 500 kr i kontantinsats.

Diskmaskin

Här erbjuder vi två typer av lösningar. Den eleganta SverigeDisken finns i vit respektive rostfri design med slät lucka och touchpanel med programsymboler. Bakom det något krångligare namnet DM 820 AVH Diskmaskin Plus döljer sig en supertyst svanenmärkt maskin med flera olika energisparande program.

Båda maskinerna är av märket Cylinda. SverigeDisken kostar 150 kr/mån i fem år och DM 820 160 kr/mån i fem år. Kontantinsatsen är 500 kr.



Tillval så funkar det

Vi erbjuder olika tillvalslösningar inom konceptet Gräddhyllan. Du bestämmer dig för vad du vill ha och fyller i en beställningslista som vi bedömer. Om de önskade tillvalen är möjliga i din lägenhet betalar du en kontantinsats och skriver tillvalskontrakt, som sedan beställs och installeras.

Kontakta Botorget på 011-21 16 00 om du har några frågor eller vill veta mer. Läs mer om våra tillval på www.hyresbostader.se

A portrait of Anna Axelsson, a woman with shoulder-length reddish-brown hair and blue eyes, smiling. She is wearing a white top under a dark blazer and has a name tag that says "Anna Axelsson".

”Vi tycker att det ska
vara lätt för våra
hyresgäster att teckna
hemförsäkring.”

Hallå där...

**Anna Axelsson, gruppleddare
på Hyresbostäders kundtjänst.**

**Du är ansvarig för hem-
försäkringar. Handen på hjärtat,
varför är det viktigt?**

Var du än bor behöver du skydda ditt hem och dina ägodelar, särskilt vad gäller brand- och vattenskador. Det kan bli en ekonomisk katastrof annars, eftersom det inte är hyresvärdens ansvar om något inträffar.

**Vad ger Hyresbostäders
samarbete med Länsförsäkringar
Östgöta mig för fördelar?**

Vi tycker att det ska vara lätt för våra hyresgäster att teckna avtal. Tillsammans har vi tagit fram ett omfattande avtal som kan passa alla oavsett behov. Priset är förmånligt. Vi vill erbjuda ett serverat bord, där vi gjort förarbetet så att du får en lätt överblick och kan välja.

Vad får jag för skydd?

Det är en fullvärdesförsäkring för dina ägodelar, vilket innebär att du är skyddad vid brand, vattenskada, stöld eller skadegörelse. Det ingår också rätts-, överfalls- och reseskydd i 45 dagar.

Kommer konceptet att utvecklas?

Att ha för många tillval kan ibland vara komplicerat, så vi diskuterar att paketera det ytterligare. Det ger ett större, förmånligt skydd så att man inte behöver oroa sig för att man missat något.

**Hur kan jag som hyresgäst
ta reda på mer?**

Antingen via Gräddhyllan på vår hemsida, eller så kan du komma på våra informationsträffar. Dem har vi på Botorget cirka 4 gånger per år. Då är Länsförsäkringar Östgöta på plats, där du kan ställa frågor och få expertiskunskap direkt.



2015 i siffror

År 2015 var ett bra år för Hyresbostäder, årets vinst blev 289 miljoner kronor. Susanne Diener, ekonomichef på Hyresbostäder, ger oss en analys av årets resultat – och berättar vad pengarna ska användas till och hur hyran fördelas.

Varför blev resultatet så bra för Hyresbostäder i år?

– Det här är resultatet av ett arbete som pågått i flera år med att jobba effektivt, vara noggrann i prioriteringar och att göra rätt val i vardagen. Marknadsläget innebär att vi har mycket uthyrt med låga vakanser och stor efterfrågan på våra bostäder. Det innebär att vi har en bra intäktsida och med rätt val av åtgärder, investeringar och satsningar kan vi kombinera ett bra resultat med en fortsatt värdestegring i vårt bestånd.

Dessutom är ränteläget mycket lågt och det, tillsammans med en framgångsrik finanshantering, gör att räntekostnaderna blev lägre än vad vi budgeterat 2015. Liksom föregående år var 2015 ett ovanligt varmt år, med betydligt lägre värmekostnad än beräknat som följd. Glädjande är också att vi i år ser ett trenderbrott på vattenskador. Äntligen börjar våra omfattande stam- och badrumsprojekt ge resultat! Men vi har även kostnader som har blivit högre än beräknat, bland annat kostnader för reparationer och fastighetsskötsel.

Ni har gjort en uppskrivning i år. Vad innebär det?

– Ja det stämmer, av vinsten på 289 miljoner* är 212 miljoner en återföring av tidigare nedskrivna fastigheter. 2006 gjorde vi nedskrivningar på ett antal fastigheter, då deras marknadsvärde var lägre än det bokförda värdet. I år gör vi tvärtom, nämligen skriver upp fastigheterna, eftersom de nu har ett betryggande marknadsvärde. 2006 påverkade detta resultatet negativt, i år påverkar det resultatet positivt.

Hur går det med er nyproduktion?

– I år har vi äntligen haft inflyttning i våra första nyproducerade

bostäder, för första gången på många år! Sammanlagt har ungefär 150 lägenheter blivit inflyttningsklara under året, dels i vårt centralt belägna studentboende Klockan och dels i Kneippen. Under året har det också tagits spadtag för ytterligare ett studentboende, Dalkarlen med cirka 50 lägenheter. På Oskarsgatan fortsätter byggnationen med inflyttning även under 2016.

Ett bra resultat 2015 – hur använder ni de pengarna?

– Idag råder det bostadsbrist i Norrköping och vi står inför stora investeringar främst vad gäller nyproduktion, men även underhåll och modernisering av våra bostäder. Det senare innebär, förutom att hyresgästernas hem blir lite fräschare, modernare och energieffektivare, även att vi ökar värdet på våra fastigheter. Det är till nytta för alla! Det goda resultatet stärker också kassan inför framtiden och säkerställer att vi har ekonomiska muskler när bostadsmarknaden och även ränteläget svänger.

Hur mycket är era fastigheter värda?

– Den årliga fastighetsvärderingen säger oss vilket marknadsvärde våra fastigheter har. För 2015 är det cirka 9 335 miljoner kronor. Det är en ökning med 10 % från år 2014. Totalt sett har vi en betryggande skillnad mellan det bokförda värdet och marknadsvärdet på cirka 4 800 miljoner kronor.

Hur används hyran?

– Vi är måna om att underhålla våra fastigheter. Ungefär en fjärdedel av hyran går till underhåll och reparationer. Totalt sett, inklusive investeringar, har vi lagt över 370 miljoner kronor på att förbättra våra fastigheter under året. Det största enskilda projektet är fortfarande ombyggnaden av Ljura, men vi har också genomfört stora stam- och badrumsprojekt i flera områden. Förutom de stora projekten genomför vi årligen mängder av projekt av varierande storlek över hela beståndet.

Näst efter underhåll- och reparationer är konsumtionsavgifterna vår största post. Den inkluderar el, värme, vatten och avfallshantering. Vi fortsätter vårt arbete med att energieffektivisera vår verksamhet i syfte att nå de uppställda miljömålen, men också för att minska kostnaderna. I linje med detta har under året flera projekt av energieffektiviseringskaraktär genomförts.

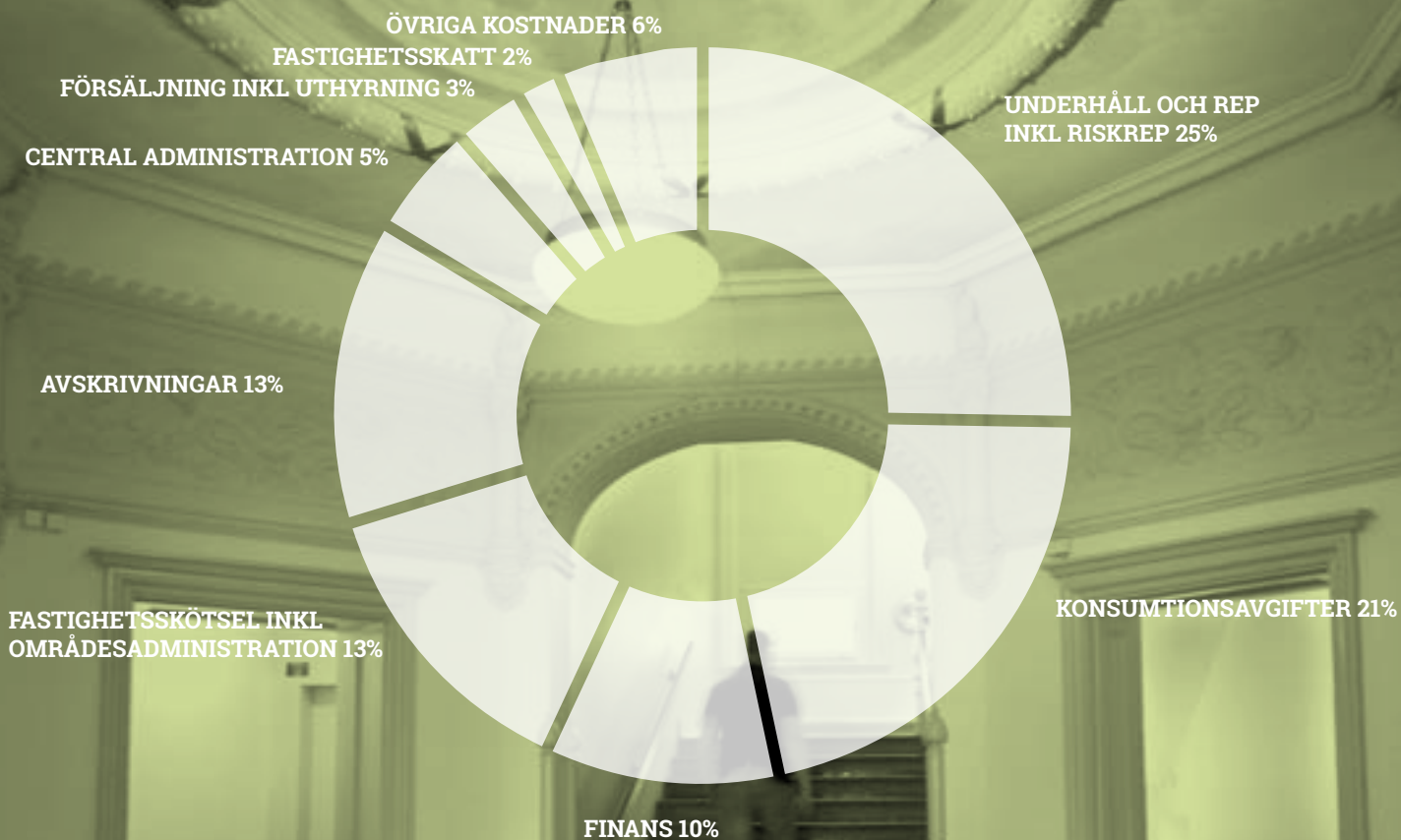
*Varav återföring av nedskrivning 212 Mkr.

Sammanfattning och nyckeltal

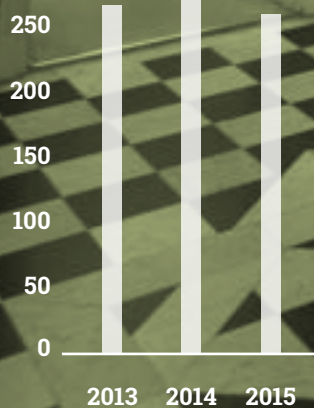
Koncernen Hyresbostäder	2015	2014	2013
Omsättning, Mkr	801	791	814
Hyresintäkter, Mkr	777	761	788
Driftresultat, Mkr	256	281	263
Avskrivningar och nedskrivningar, Mkr	115*	-94	-103
Finansnetto, Mkr	-72	-87	-102
Årets resultat före skatt, Mkr	289	112	480
Bokförda värden, Mkr	5 202	4 443	4 291
Eget kapital	1 186	1 188	1 067
Balansomslutning	5 260	4 511	4 332
Investeringar	636	256	191
Soliditet, %	23	26	25
Marknadsjusterad soliditet, %	48	52	48
Uthyrningsgrad, %	99	99	99
Antal tillsvidareanställda per årsskiftet	164	155	160

*Avskrivningar -96,503
Återförda nedskrivningar 211,691

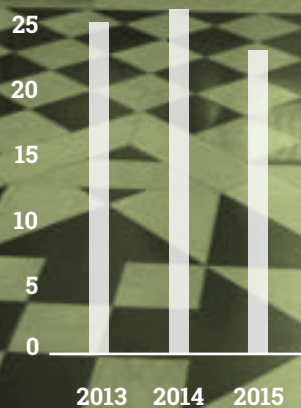
Så fördelas hyran



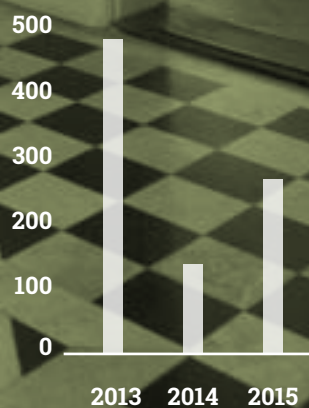
DRIFTSRESULTAT, MKR



SOLIDITET, %



ÅRETS RESULTAT, MKR





1

2

3

4

5

När trivs du som bäst hemma?

- 1. NEA FOGELSTRÖM MUSLIJEVIC, LEDAMOT (S)**
"När jag städar och plockar undan. När det är klart så är det absolut bästa att dyka ner i soffan framför teven, gärna med hela familjen."

- 2. GUNNAR BOQUIST, VD**
"Jag trivs extra bra i köket tillsammans med hustrun och vi lagar mat. Är dessutom hela familjen samlad vid matbordet kan det inte bli bättre."

- 3. CLAES EGNELL, 2:E VICE ORDFÖRANDE (M)**
"Jag trivs som bäst när jag samtalar med min fru medan hon pysslar med blommor i vårt uterum. Jag sitter i en stor fåtölj i vardagsrummet."

- 4. BJÖRN SANDBERG, SUPPLEANT (M)**
"En fin höstdag går jag gärna i skogen för att plocka svamp tillsammans med hustrun. Väl hemma tillagar vi svampen i en god kött rätt."

- 5. THOMAS IDENÅS, ORDFÖRANDE (S)**
"När vi bjuder hem vänner, spelar sällskapsspel och umgås. Det är trivsel för mig."

- 6. ANNETTE SJÖÖ, LEDAMOT (S)**
"En vardaglig mysfaktor är tedrickande med maken på kvällen och en genomgång av dagens händelser."



"Vi försöker samla hela familjen och göra saker ihop, som att spela spel eller titta på film"

- 7. THOMAS ANDERSSON,**
PERSONALREPRESENTANT
"När jag jobbar med huset eller bara kopplar av. Då trivs jag som allra bäst hemma!"

- 8. STEFAN ARRELID,**
LEDAMOT (MP)
"Frukoststunden hemma i köket tillsammans med hustrun är viktig för mig. Kopplar av gör jag gärna i vår bastu med en kall öl."

- 9. CHRISTOFFER BERNSKÖLD,** SUPPLEANT (S)
"Vi försöker samla hela familjen och göra saker ihop, som att spela spel eller titta på film. Vi försöker skapa en trevlig miljö med många gröna växter, både inne och ute. Det bidrar till lugn och harmoni."

- 10. DANIEL COLLIN,** 1:E VICE ORDFÖRANDE (FP)
"När jag kommer hem från jobbet börjar jag med att ta en varm dusch och en power nap för att varva ner. På kvällarna trivs jag med att lyssna på musik och umgås med min sambo."

- 11. MICHAEL SJÖBERG,**
SUPPLEANT (KD)
"Det viktigaste är att familjen trivs, då trivs jag. Därutöver är det skönt att lugna ner sig och läsa en bok."

- 12. MUTLU RÜYA,**
LEDAMOT (M)
"När jag tar ett varmt bad och samtidigt lyssnar på lugn musik. Det är avkoppling för mig!"





Trivsel smittar
av sig!

Hyresbostäder i Norrköping AB
Dalsgatan 16, Box 2330
600 02 Norrköping
011- 21 16 00
hyresbostader.se
facebook.com/hyresbostader

DU ÄR HEMMA
HYRESBOSTÄDER