

MAGASINET **HEMMA** #1 2017

Hemma

Nya koncept på
gammal adress

VI HÄLSAR PÅ HEMMA HOS PAPPA GRAPPA

Yllefabriken

MODERN HÅLLBARHET I NORRKÖPINGS HJÄRTA

Ljura

EN STADSDEL I FÖRÄNDRING

40

sidor hemtrevlig
läsning

Portalen gör Norrköping
#starkaretillsammans

DU ÄR HEMMA
HYRESBOSTÄDER



Något måste göras

2016 var ett händelserikt år, både för världen i stort och för Norrköping. Den politiska arenan förändrades, konflikter och klimatförändringarna skapade tragedier och rörelser över landsgränser. Gamla sanningar ifrågasattes och nya kom till. Mycket av det som hände ute i världen, påverkade även oss här hemma - ofta till det bättre.

Norrköping befinner sig i en mycket expansiv fas. Snart är vi över 140 000 invånare. Ostlänken innebär bättre kommunikationer och skapar jobb både på kort och lång sikt. Nya stadsdelar skapas söderut, kring ett nytt resecentrum och kring vår hamn.

En växande stad kräver bostäder

Redan under 2016 skapades över 1 000 nya bostäder i kommunen. Vi själva bidrog med drygt 160 attraktiva hyresrätter i Kneippen. Vår förhoppning är att bygga minst 200 bostäder per år de kommande fem åren. Vilket vi gör i hamnen, i Rambodal, i centrum och i Industrilandskapet.

Nya Norrköpingsbor behöver ett sammanhang

Det spelar ingen roll varför du kommer till vår stad: du behöver hitta en plats oavsett om du är student eller flyttar hit tack vare jobb eller kärlek. Det finns människor

som börjar om från noll, i en ny stad, i ett nytt land. Portalen i Hageby strävar efter att sätta människor i arbete eller studier. Det är en bra väg till en sysselsättning. För det krävs nätverk och kontakter, vilket Portalen jobbar med. Vi använder alla våra kanaler och möjligheter för att stötta det arbetet, sponsring är ett exempel.

Trygghet kommer inte av sig själv

Stadsdelar förändras både med tiden och med invånarna. Förändringar kan skapa oro, men är viktiga för att vi ska utvecklas och tillsammans skapa en trygg livsmiljö. Vi inser vikten av nätverk, samverkan och samhällsengagemang i våra områden. Med kraftfulla insatser, genom att skapa ljusa och trygga miljöer, rörelse och närvaro försöker vi tränga undan orosmomenten.

Det är ett långsiktigt arbete som sker tillsammans med kommunen, kyrkan, polisen, ideella krafter och ett mycket närvarande föreningsliv.

Allt är inte nytt

När det mesta i den allmänna debatten handlar om att bygga nytt får inte vi glömma att vårda och utveckla det vi redan har. De flesta av våra knappt 10 000 bostäder har funnits i många år och ska finnas i många år till. Sedan flera år lägger vi stora resurser på att modernisera, rusta, renovera och utveckla våra hus - era hem. Drygt 300 miljoner kronor årligen fördelas på detta.

Ni är många hyresgäster som trivs. Och vi trivs med er. Det leder till att vi både får goda resultat i vår årliga kundenkät och att vi som jobbar i företaget är motiverade och stimulerade. Det kommer vi bygga vidare på även i framtiden.

När en stad växer är det mycket som måste göras. Vad vi gör, och vad vi gjort under 2016 kan du läsa mer om i båda våra årsredovisningar - en i magasinform och en i lite mer traditionell form.

Trevlig läsning!



HEMMA #1 2017

Redaktör

Lina Skandevall

Text

Lina Skandevall och Linda Ilste,
Skandevall Media AB
Jessica Holm, Versal Media

Foto

Crelle Ekstrand
Niclas Sandberg
Peter Holgersson
Hyresbostäder
Norrköpings Stadsarkiv

Grafisk form

Simon Ahlvin, Bulta
Alida Andersson, Alida Form
Anna Svensson, Granna Formgivning

Tryck

Miljömärkt trycksak från Tryckservice AB



Magasinet Hemma #1 2017

Årsredovisning 2016 från Hyresbostäder i Norrköping AB i form av ett magasin.



FÖRETAGSLEDNING



GUNNAR BOQUIST
VD



STEFAN KÄLLMAN
Projekt- och inköpschef



LARS LÖFGREN
Marknadschef



BETT SKRINJAR
Ledningssamordnare



ROGER GLEMHORN
Förvaltningschef



SUSANNE DIENER
Ekonomichef



Yllefabriken

Åse Ringborg, projektledare på marknadsavdelningen på Hyresbostäder, berättar mer om Norrköpings attraktiva boende - och besöksmål

13



Skissbild, Yllefabriken
BSK Arkitekter



Ringdansen

Från vakanser till prisat miljöanpassat boende

22



#starkaretillsammans

Portalen och Hyresbostäder inleder sponsorsamarbete för ett bättre Norrköping

27

Ledare och innehåll	2-3
Då och nu	4-5
Sköna gröna Ljura	6-9
2016 – Året som gick	10-11
Yllefabriken	13-16
Hållbar tvättstuga	18-20
Ringdansen	22-25
#starkaretillsammans	27-29
Service på Botorget	30
Gräddhyllan	31
Trendspaning 2017	32-33
E-koll 2016	34-35
2016 i siffror	36-37
Styrelsen	38-39



Då



Nu

I början av 1900-talet kallades Sverige elakt för Lort-Sverige. Sjukdomar som tuberkulos härjade och barnafödandet minskade. På 1930-talet ersattes lorten av doften av rengöringsmedel när politikerna tog sikte mot det svenska folkhemmet. Men Norrköping hade fortfarande ett av de sämsta bostadsbestånden i hela landet. Fram till 1950-talet saknade många bostäder fortfarande badrum. Den politiska majoriteten insåg att något måste göras, och den stora rivningsvågen startade i innerstaden. Under perioden 1947-1970 revs drygt 700 bostadshus – och därför behövdes nya.

Den 13 juni 1946 bildades Stiftelsen Hyresbostäder. Ett allmännyttigt bostadsföretag utan vinstintressen, ägt av kommunen. Så småningom blev stiftelsen ett aktiebolag och det är så vi är kända i dag, under devisen - Du är hemma.

Men vi är mer än ett bostadsföretag. Sedan de första stapplande stegen har vi varit med och format den kommunala bostadspolitik. Vi har lett utvecklingen när det gäller lägenheternas standard, omgivningarnas utformning och våra hyresgästers möjligheter att påverka sitt boende. Det vill vi visa genom att lyfta fram några av våra områden och satsningar – då som nu. Vi börjar med Ljura. >

Sköna gröna Ljura

Ljura är bostadsområdet från 1950-talet som är på väg att återfå sin forna glans. Det stora Ljuraprojektet, som pågått sedan 2006, innebär en upprustning både inuti lägenheterna och i utemiljön. Snart är området lika trevligt och levande som förr. Här får du träffa några som var med när det hände – Ingrid och Paavo Pusa, som har bott i Ljura sedan 1960.

Norrköping. 1950-talet. Nu skulle det vara slut på eländet. Bostadsområdet Ljura föddes ur den nya svenska bostadspolitik som utformats i mitten av 40-talet. Genom massproduktion och standardiserade lösningar skulle alla få tillgång till bra bostäder. Men här i Ljura skulle bostäderna upp ännu ett snäpp. Här skulle finnas bekvämligheter som rinnande vatten, kylskåp och gasspis. Något som inte var särskilt vanligt på andra håll.

8 augusti 1950 togs det första spadtaget av stadsfullmäktiges ordförande Arvid Karlsson – efter en långdragen kamp om vem som skulle få bygga. Hyresbostäder tog hem striden i kampen mot privata byggherrar, HSB och Riksbyggen.



Redan 1951 stod sex av husen inflyttningsklara och 1955 var stadsdelen klar med ett levande torg med livsmedelsbutik, fiskaffär, sparbank, post, apotek och mindre butiker och ett kondis vid namn "Kekonius", vida känt på Ljura för sina potatisbakelser. Många stod i bostadskön till Ljura. Framför allt barnfamiljer, som tidigare levt med usel standard, drömde om att få leva lyxliv i de moderna lägenheterna.

De karaktäristiska tegelhusen med sina spännande detaljer med lackad plåt, koppar, betong och natursten sätter sin prägel på hela området än idag. Typiskt för 50-talshusen, och särskilt Ljurahusen, är att de är planerade i andan av "trädgårdsstaden" med gröna inbäddade innergårdar, som är 13 till antalet. >



Ljura

Bostadsområdet Ljura, som byggdes mellan 1951-1955, består av 13 gårdar som omsluter Ljuraparken. I Ljura ligger även radhusområdet Kardusen som påminner om den engelska trädgårdsstaden med egna små täppor utanför husen. Ljuraparken färdigställdes 1957, här fanns då stora inbjudande gräsmattor, fiskdamm, solmur och mängder av trädgångar och buskage. Under 1950- och 60-talen var de flesta hyresgäster barnfamiljer. I dag domineras de boende av pensionärer och blivande pensionärer.

Antal bostäder: Hyresbostäder förvaltar cirka 1 040 lägenheter i Ljura.

Lägenhetsstorlekar: Mellan 50-120 kvm, lägenheter med 1-5 rum och kök.





Samtliga stammar i lägenheterna i Ljura har bytts ut.



På Ljuratorget fanns livsmedelsbutik, fiskaffär, bank, post, apotek och konditoriet Kekonius vars potatisbakelser lockade många besökare.



Välkommen hem! Nu är alla lägenheter renoverade.

Ljuraprojektet

Sedan 2006 har alla lägenheter i Ljura renoverats och alla stammar i fastigheterna har bytts ut. Upprustningen ingår i Ljuraprojektet, ett bostadssocialt förnyelseprojekt som syftar till en upprustning av hela Ljura som område. Det bygger på en helhetssyn där många åtgärder riktats mot de äldre, men som även ska gynna yngre och barnfamiljer. Projektet har haft en lokal ledningsgrupp med bland andra politiker och Hyresbostäders styrelse. I projektgruppen finns, förutom från Hyresbostäder, även representanter från arkitektkontor, forskarvärlden samt skol-, social- och fritidsförvaltningarna.

Damm, lektanter och barnkarusell. Ljuraparken lockade många.



Från utedass till egen toalett

I dag pågår en omdaning av Ljura, "Ljuraprojektet", med upprustning av de bostäder som finns, flera nybyggnationer och en förbättring av samtliga grönområden. Dock är ett viktigt mål att behålla 50-talscharmen och karaktären som en grön skön stadsdel.

– Det är toppen att det görs så stora insatser för att Ljura ska återfå sin forna glans. När vi flyttade hit var det en helt annan stadsdel. Det var mycket liv och rörelse och det fanns massor av butiker på torget, säger Paavo Pusa, som flyttade in i en tvårumslägenhet i Ljura med sin fru Ingrid 1960.

– Jag minns särskilt tvättmaskiner som stod på rad. Dit gick man och tvättade tillsammans med alla grannar. Det blev en bra sammanhållning när vi hjälptes åt att mangla lakanen. Tvättstugan var stället man träffades, minns Ingrid.

Hon och Paavo bodde i en lägenhet på Luntgatan när de blev erbjudna att ta över några vänners lägenhet i Ljura.

– Bostadsstandarden i Norrköping i slutet av 1950-talet var katastrofal. Vi bodde i en dragig lägenhet med vedspis och dass på gården. Att då få erbjudande om att flytta hit, där det fanns gasspis och egen toalett kändes som en dröm.

Smolken i glädjebägaren var dock hyran. På Luntgatan hade paret betalat 55 kronor i månaden. Här på Ljura mer än tredubblades den till 183 kronor per månad. Eftersom det bara var Paavo som arbetade var de oroliga hur de skulle klara av kostnaden.

– Men det gick bra, vi hade så vi klarade oss. Jag var hemma med vår förstfödda dotter och gick ofta ner till Ljuraparken med henne. Parken var jättefin på den tiden. Det fanns en damm och en barnkarusell. I den lilla backen åkte barnen skidor och på vintern åkte de skridskor på den spolade grusplanen. Det fanns till och med lektanter som fick betalt för att ta hand om barnen i parken! säger Ingrid.

När Ingrid och Paavo fick sin andra dotter fick de chansen att flytta till en trerummare i Ljura och när den äldsta dottern var i tonåren, och barnen behövde varsitt rum, flyttade de in i fyran, där de fortfarande bor.

– Nu känns fyra rum lite för mycket för oss, så vi hoppas hitta något mindre. Helst här i Ljura, vi trivs ju så himla bra här. Att vi bott här i 57 år säger väl allt, skrattar Paavo.

Deras lägenhet ligger i huset som var först ut att renoveras när Ljuraprojektet startade. Under 9 veckor fick paret bo i en barack på gården medan badrummet byttes ut och alla ytskikt renoverades. Veckor som paret minns med glädje!

– Det var skönt att bo så enkelt och litet. Det enda vi kunde göra var att handarbeta, läsa och titta på tv. Riktigt avkopplade! säger Ingrid.



Paavo och Ingrid har bott i Ljura sedan 1960 och har inga planer på att flytta härifrån.

Norrköpings grönaste stadsdel

Det stora stamrenoveringsprojektet av Hyresbostäders fastigheter, som påbörjades 2006 i samband med Ljuraprojektet, är nu avslutat. Alla lägenheter har renoverats och fått nya fräscha ytskikt. För Hyresbostäders del fortsätter nu jobbet med att utveckla utemiljön. Ambitionen är att skapa Norrköpings grönaste stadsdel med ekologiskt helhetstänk. Bland annat ska alla innergårdar ses över och kompletteras med piskställningar, sittbänkar och lekutrustning. Fokus ligger på att skapa ett attraktivt och långsiktigt

bostadsområde som präglas av hälsa, välmående och avkoppling.

– Tanken är att successivt omvandla området till Norrköpings nya ekostadsdel med solceller på taken, vilket påbörjades redan under 2015, samt en vidare etablering av stadsträdgårdar på våra innergårdar. Dessa trädgårdar kommer kunna se väldigt olika ut. Det kan vara en barnens trädgård, en äppelträdgård, en feng shuiträdgård och liknande. Generellt kommer vi att ha mycket fokus på olika typer av odling, säger Hyresbostäders områdesansvarig Ann-Christine Johansson. ■

NYTT ÅR

Botorget och Kundtjänst slås ihop, vilket ger hyresgästerna möjlighet att få samma hjälp i butiken som på telefon gällande felanmälan och uthyrningsfrågor.

JAN

FRÄSCHARE TVÄTTSTUGOR

Tvättstugerenoveringen fortgår. I alla områden bygger vi nya, mer miljövänliga tvättstugor. Tvättstuga nummer 30 av 100 invigs.

FEB

2016

Året i fast forward



KOPPARHUSEN

Startskott för vårt samarbetsprojekt med Klöver, där ett nytt kvarter byggs i Industrilandskapet.

#JUNIORLAGET2016

Juniorlaget fixar och donar i våra områden.

JULI

PROVA PÅ VECKAN

Vi arrangerar den åttonde upplagan av vår vecka där barn 9-12 år får testa olika idrotter i samarbete med idrottsföreningar.

NYA DALKARLEN

Invigning av 56 nya studentlägenheter mitt i stan.

AUG

9 AV 10 TRIVS HOS OSS!

Resultatet av den årliga kundenkäten visar att 9 av 10 hyresgäster trivs oss hos.

OKT

SEP

FÖRSTA SPADTAGET

Vi bygger 56 nya hyresrätter i Smedby-Rambodal, inflyttning 2018.

OSKARSGATAN KLAR

Inflyttning i hus 8-12 på Oskarsgatan i Kneippenkvarteren. Nu är de sista hyresgästerna på plats.



#JUNIORLAGET2016

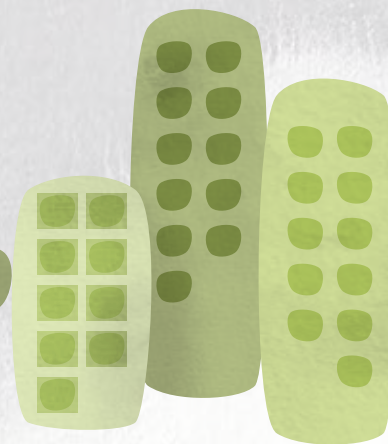
75 ungdomar i åldern 16-17 år speedrekryteras till årets sommarjobb.

MARS

UNGA HITTAR HEM

Daniel Rönnkvist från Alingsås är först ut att få bostad via konceptet "Unga hem" – lägenheter som varje månad öronmärks för personer i åldern 18-24 år.

APR



STIPENDIEUTDELNING

Föreningar belönas via fonden Ungdomsmiljonen.

MAJ

ETT TRYGGARE KLOCKARETORPET

Som en följd av oroligheter håller Hyresbostäder en pressträff tillsammans med kommunledningen. Syftet är att lyfta jobbet vi gör för att återskapa ett Klockaretorpet som alla ska vilja besöka.

JUNI

UNDERHÅLLSPATRULLEN

Cirka tio säsongsanställda personer rustar upp utemiljön i Klockaretorpet.

DET STORA BELYSNINGSLYFTET

Under 1,5 timme byttes 39 armaturer i ett hus på Knäppingsborgsgatan.

HYLLAD STRATEGI

Hyresbostäder får ett hedersomnämmande för vår integrationsstrategi, vid SABO:s bopris 2016.

NOV



HEDRANDE NOMINERING

Nybyggda Oskarsgatan (kvarteret Ormen) nomineras till Östergötlands Arkitekturpris 2016.

MINGEL PÅ INVIGNING

Glöggmingel och invigning av det nya områdeskontoret i Hageby.

DEC

GALA

Vi bjuder in våra mest engagerade hyresgäster, all personal samt vår styrelse till julgala med prisregn.

A man with short brown hair, wearing a dark blue sweater and blue jeans, is sitting on a wooden chair in a rustic restaurant. He is looking towards the camera with a slight smile. The restaurant has a warm, cozy atmosphere with wooden furniture, a stone wall, and several hanging lamps. A bottle of beer is on the table next to him. The background shows a bar area with shelves of bottles and more hanging lamps.

” Lokalen är tilltalande med de stora
glaspartierna ut mot S:t Persgatan

”Jag köpte Saliga Munken för 3,5 år sedan. Den var redan innan köpet en av mina favoritrestauranger i Norrköping. Alla som går förbi kan se hur mysig restaurangen är. Vid de tillfällen jag har behövt hjälp med något från Hyresbostäder har det gått snabbt och smidigt, det märks att de bryr sig om sina hyresgäster.”

JOHAN DOVERHJELM, ÄGARE AV RESTAURANGEN SALIGA MUNKEN

Yllefabriken

från textilindustri till grön livskvalitet

Norrköping har en arkitektur som inte ber om ursäkt för sig. I en av Industrilandskapets pampiga byggnader pågår just nu en nysatsning som kommer att resultera i Norrköpings modernaste område – med hållbarhet i fokus. Nu väcks kvarteret Kroken till liv.



Prunkande innergård, konstmuseum, gemensam biograf, restauranger, cykel- och bilpooler, kontorsutrymmen och lägenheter. Yllefabriken kommer inte bara att bli en unik plats för de boende, det kommer att bli en destination för hela Norrköping – och fler därtill. Det här är ett speciellt projekt där inte ens spadataget var traditionellt. Den 26 januari hördes en högtidlig visselsignal följt av några

handgrepp på en liten vävstol på Garvaregatan, ett varmt hommage till de gamla byggnadernas historia. Bakom projektet som blåser nytt liv i Norrköpings hjärta står fastighetsägaren Gamlebro AB som ägs av Hyresbostäder (50 procent), Heimstaden (40 procent) och Ståhl Invest (10 procent), en unik förening av det kommunägda med privata aktörer. >

Yllefabriken

Fram till 1956 bedrev AB Nyborgs Yllefabrik ullspinneri och ylleväveri i fastighetslokalerna på Garvaregatan intill Motala ström i centrala Norrköping. Därefter brukades de från allt till Arbetsförmedlingens centrala omskolningskurser till hotell- och restaurangskola. På senare år har lokalerna stått tomma. Nu får de nytt liv tack vare projektet Yllefabriken som innebär både bostäder och kontorslokaler.

Från textilindustri till grön livsstil

Fabriksfastigheterna vid Strömmen mitt emot Strömparken byggdes 1905, efter ritningar av arkitekt Werner Northun. De innehöll kontor, lager, ullspinneri, ylleväveri och beredningsverk. Tio år senare byggde man ut till det dubbla, och under de många år då textilindustrin blomstrade i Norrköping drevs lokalerna i regi av Nyborgs Yllefabrik AB, där det blåglänsande ylletygget cheviot tillverkades. Att i dag stå i de enorma utrymmena drar inte omedelbart tankarna till just textilproduktion, men att det rör sig om fabrikslokaler råder ingen tvekan om. Under en väldig takhöjd breder hisnande golvytor ut sig intill gigantiska fönster. Efter att en tid ha stått öde är det något av Industrilandskapets sista utpost, nu på väg att bli dess mest moderna område med stor vurm för en hållbar livsstil.

– Hela projektet genomsyras av gröna mervärden, säger Åse Ringborg, Hyresbostäders projektledare på marknadsavdelningen.

Destination med kultur och kreativitet

Kollegan Thomas Gustafsson, uthyrningsansvarig för nyproduktion inom Hyresbostäder, kallar det för "en grön guldkant på livet". >



Kontor, lager, ullspinneri, ylleväveri och beredningsverk. Fram till 1956 bedrevs textilverksamhet i Yllefabrikens lokaler.



Fabrikslokalerna byggdes 1905, efter ritningar av arkitekt Werner Northun.

Snabbfakta

Antal bostäder:

Cirka 160, varav 110 i befintlig byggnad och 50 i tillbyggnad.

Lägenhetsstorlekar:

Mellan 40-125 kvm.

Byggstart etapp 1:

2016 (befintlig byggnad)

Första inflyttning etapp 1:

2018 (befintlig byggnad)



Prunkande innergårdar och stadsodlingar får Yllefabrikens gröna charm att växa.
Skissbild: BSK Arkitekter.

– Först och främst är det hållbart att återbruka en gammal välbyggd fastighet. För det andra kommer Yllefabriken att genomsyras av kultur och kreativitet. Det rör sig om odling på taket, cykel- och bilpool, nyttjande av förnybara energikällor, en gemensam biograf och möjligheter att ägna sig åt delningsekonomi. Som invånare i Yllefabriken blir du en del av en större gemenskap.

Men Yllefabriken väntas också bli en mötesplats och destination, något som de upplysta fönstren under Norrköping Light Festival gav en föraning om.

– Det är den sista pusselbiten som får stadens hjärta att slå. Det kommer att bli mer liv och puls med nya restauranger och kaféer. Nu står det också klart att Mikael Ståhls konstmuseum placeras här, det är fantastiskt roligt och berikande, säger Åse.

Varsam renovering

Innan projektet Yllefabriken började, skedde de sista tillbyggena i lokalen i mitten av 1940-talet. Kort därefter var den svenska textilkrisen ett faktum och Nyborgs lade ner 1957, samma år som Hyresbostäder fyllde tio. När lokalerna nu rustas upp går man varsamt fram för att bevara historien.

– Under lätttrivningen hösten 2016 revs hela inkråmet >

Moderna kontor

Yllefabriken kommer att innehålla en hel del lokalytor. Här finns möjlighet för företag att välja aktivitetsbaserade lösningar. Det innebär att det inte finns bestämda platser och du kan själv välja den plats som känns mest inspirerande. Lugna zoner, zoner för konferenser, zoner för projektarbeten.



ut, huset måste ju hålla modern standard. Men sådant som ytterväggar, pelare och den industriella karaktären med gigantiska fönster finns kvar. Rymden behålls. En del lägenheter kommer att ha nakna tegelväggar vars tegel är från 1910- och -20-talet, i andra kommer ventilationen fortfarande att vara synlig, meddelar Thomas.

Mycket stort intresse

I september arrangerades två event där intressenter bjöds in till Yllefabriken. Ett av dem riktade sig till affärsverksamheter, ett till privatpersoner. Det var sista chansen att besöka fastigheten innan den blev en fullfjädrad byggarbetsplats.

– Det arrangerades som en upptäcktsfärd, vi ville ge alla som var intresserade en riktig känsla av det förflutna. Intresset var jättestort, cirka 600 personer kom, och efter det rasade ännu fler intresseanmälningar in, berättar Åse.

I första byggfasen som nu pågår uppförs 110 bostäder – både hyres- och bostadsrätter – tillsammans med kontor och kommersiella lokaler. I etapp 2 planeras en tillbyggnad med 50 bostäder och fler ytor för kommersiella lokaler. Sälj- och uthyrningsstart av etapp 1 sker efter sommaren och första inflyttning beräknas till 2018.

– Medan man i ren nyproduktion kanske blir irriterad på detaljer som pelare mitt i rummet, är tanken i Yllefabriken snarare att det berikar och förhöjer, påpekar Åse.

Thomas håller med.

– Andan från textilarbetarna som en gång jobbade här ska kännas. Målsättningen är att du ska mötas av historiens vingslag när du kommer med flyttkartongerna. ■



Mot nya tider. Yllefabriken får nytt liv. Thomas Gustafsson, uthyrningsansvarig för nyproduktion och Åse Ringborg, projektledare på marknadsavdelningen på Hyresbostäder tar Yllefabriken framåt.

A woman with brown hair tied back, wearing a bright green zip-up jacket over a black top, stands in the foreground. She is smiling at the camera. Behind her is an indoor swimming pool with blue water. In the background, there are blurred figures of people swimming and a staircase with a blue railing. The lighting is warm and indoor.

” Läget är helt enkelt perfekt

”Hälsoteamets läge är perfekt eftersom många kunder kommer med bil och det finns bra parkeringsmöjligheter. När jag började hyra lokalerna 1998 vidareutvecklade jag verksamheten kring de förutsättningar som fanns i lokalen. I dag kan vi erbjuda gymträning, kroppsbehandlingar och simskolor, babysim, vattengympa och annan gruppträning. Det är toppen att hyra av Hyresbostäder eftersom det är en stor organisation med breda kunskaper inom många områden.”

HELÉNE STRANDBERG, ÄGARE AV FRISKVÅRDSANLÄGGNINGEN HÄLSOTEAMET I RINGDANSEN

Hållbar tvättstuga för alla

Från husmödrar framför mangeln till arga lappar. Tvättstugan är ett Sverige i miniformat som går från 1930-talets folkhem till dagens viktiga miljöfrågor. Hyresbostäder går i bräschen.

Den gemensamma tvättstugan är ett svenskt fenomen. I folkhemmets Sverige på 1930-talet skulle alla ha rätt till en god bostad med möjligheter att själv tvätta sina kläder. Det handlade om demokrati, funktionalitet och tillgänglighet.

Den moderna tvättmaskinen uppfanns 1939, men en av de första gemensamma tvättstugorna byggdes i Stockholm redan på 20-talet. Varje hushåll hade tillträde en dag i månaden för att stortvätta.

När Hyresbostäder grundades 1946 stod Sverige på brinken till den verkliga explosionen som skedde under 50-talet. Sedan gick det snabbt. På 70-talet hade 94 procent av flerfamiljshus tillgång till gemensam tvättstuga, på 80-talet infördes bokningstavlor med låscylindrar.

Trots den generösa visionen om en tvättstuga för alla har historien inte bara kantats av jubel. Inledningsvis var man till exempel skeptisk mot att kläderna skulle förstöras av nymodigheten tvättmaskin. Då sände vissa bostadsföreningar ut tvättkonsulenter som instruerade om fördelarna. En del föreningar skapade till och med eget tvättmedel. I dag är vi bekanta med allt vad gemensamma tvättstugor innebär. Den stora tvättstugefrågan rör i stället miljö och hållbarhet. >



Leif Eliasson ansvarar för projektet där
120 tvättstugor renoveras.

I början av 1900-talet klappade Åbyborna
sin byk i Ägelsjöns nedre del.



Fakta

Mellan 2015-2017 renoverar Hyresbostäder 120 tvättstugor som ges 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.



Smarta maskiner.
Tvättmaskinerna doserar själva
rätt mängd tvättmedel.



Elektroniska lås gör
tvättstugan till en
trygg miljö.



Nyrenoverat! Över 100 av de totalt 120
tvättstugorna är färdigställda.

Med den nya
toppmoderna,
energisnåla
utrustningen
sparas 1 747 000
kWh samt 21 400
kubikmeter vatten
per år.

Renoverar 120 tvättstugor

Sedan 2015 gör Hyresbostäder ett renoveringskrafttag av 120 tvättstugor. I dagarna färdigställs nummer 100, på Lagergrensgatan 16-18 i Ljura.

– Med nya maskiner och torkskåp samt elektroniska lås och bokningstavlor blir tvättstugan tryggare och enklare att boka. Men upprustningen är i grund och botten ett miljöprojekt, förklarar projektledare Leif Eliasson.

Det ingår i Hyresbostäders miljömål att minska all energianvändning med 30 procent innan 2030. Urvalet av tvättstugor har skett utifrån livslängd och energiförbrukning. Redan 2001 började man se över sådant som vattenförbrukning i Ringdansen, men det var med energispartänkandet runt 2010 som det stora miljömässiga paradigmskiftet i tvättstugorna skedde.

– Torkrum stod på i tid och otid, stora torkskåp stod på bara för att torka en enda skjorta... Vid sidan om

kopiösa mängder vatten drog de gamla tvättmaskinerna också mycket el, berättar Leif.

Självdoserande tvättmaskiner

De nya maskinerna är både kall- och varmvattenanslutna. De är självdoserande och fyller på exakt den mängd tvättmedel som behövs. Gamla torkrum ersätts av bättre torkskåp och -tumlare. Miljötänkandet är uppskattat bland hyresgästerna. Men det kräver extra information för att förstå hur förändringarna hänger ihop med just miljövinster.

– Bland annat upplever en del att det inte blir torrt utan 110 grader. Då får vi upplysa om att det kräver mer energi än nödvändigt. Med nya torkskåp och -tumlare med värmepumpsteknik blir det 50-60 grader varmt. Det räcker så länge man planerar lite och till exempel tvättar tjocka plagg före tunna eftersom de tar olika lång tid att torka, säger Leif. ■

Historiska fakta

1767: Design för en tvättmaskin publiceras av tyske Jacob Christian Schaffer.

1908: Alva J. Fisher uppfinnar en elektrisk tvättmaskin.

1920-tal: Den första gemensamma tvättstugan byggs i Stockholm.

1930-tal: John W. Chamberlain uppfinnar en elektrisk tvättmaskin som tvättar, sköljer och torkar i en enda cykel.

2000: Energisnåla, miljömässigt mer effektiva tvättmaskiner och torktumlare dyker upp. De använder även mindre vatten och har anpassade temperaturer.



” Våra lokaler är magiska
och har stor charm

”Det var en restaurang här innan vi tog över 2006, så vi behövde inte ändra särskilt mycket. Vi gillar att Hyresbostäder har stor förståelse för att vår verksamhet är under ständig utveckling. Under åren har vi till exempel behövt bygga ut och vi har även skapat de två nya koncepten Matbaren och Terrassen.”

DANNY GARCÍA, KÖKSMÄSTARE PÅ PAPPA GRAPPA



Betongringarna

som fick nytt liv

Ringdansen. De flesta Norrköpingsbor känner till området som två, grå betongringar som under många år kämpat mot vakanser. Men det var då det. Efter en stor omdaning står ett nytt Ringdansen på plats med färre antal bostäder, mer miljötänk, fler engagerade hyresgäster – och inga tomma lägenheter.

Året är 1970. Drygt 1 700 lägenheter står snart redo för inflyttning, det allra sista andetaget av miljonprogrammets era. Hyresbostäders dåvarande vd Karl-Erik Anebäcks idéer hade precis förkroppsligats i form av bostäder i två ringar – med planer för en tredje. Allt stabilt byggt av betongelement gjutna av Hyresbostäders egen betongfabrik. Barnvänligt var det också. Sandlådor fanns utanför nästan varje trappuppgång, som pryddes av symboler istället för siffror för att barnen lättare skulle hitta hem. Mitt inne i betongcirkelarna låg parker med bänkar och leksaker. Men lagom tills flyttlassen skulle lyftas in över tröskeln hamnade Norrköping i en allvarlig kris när den sista textilfabrikens dörrar stängdes för gott. Trots utlokaliseringar av fem statliga verk var Norrköping illa ute. Vakanserna la sig som en våt filt över betongringarna – som låg kvar ända in på 2000-talet.

Vakanser stor utmaning

För det här området hade svårt att vinna Norrköpingsbornas hjärtan. Det låg "mitt

ute i ingenstans". Utmaningen att fylla ringarna med hyresgäster tog sig många olika uttryck. Det flyttade in mängder av däckarbetare i början av 1970-talet, när Goodyear fortfarande hade sin fabrik kvar. Ett tag hyrdes många lägenheter ut till folkhögskolan i Marieborg. Men vakanserna fanns kvar.

– Det stora problemet var nog att ringarna kändes så stängda. Man fick uppfattningen om att det bara fanns två infarter till varje ring, minns Jonas Gustafsson. Han jobbade nämligen här som hemsamarit i början av 1980-talet, långt innan han fick sin nuvarande titel som områdesansvarig i Ringdansen.

Från 1700 till 900 lägenheter

Under 1990-talet fylldes många av lägenheterna av de som flytt från kriget på Balkan. Men fortfarande stod många lägenheter tomma.

– Då var lägenheterna 30 år gamla och det var läge att renovera – och i samband med det få bort områdets stämpel som en plats man helst inte ville bo på, förklarar

Johan Rundalen, områdesansvarig i Ringdansen.

Men det dröjde ända till början av 2000-talet innan den stora förändringen kom.

– Miljöfrågorna hamnade i nytt ljus och det ville vi bli en del av, säger Johan Rundalen.

1700 lägenheter blev till dagens 900 genom att Ringarnas åtta våningar blev till dagens fyra.

– Vi hade ändå så många vakanser att det inte skulle ge någon negativ effekt. Tvärt om, fortsätter Johan Rundalen.

Nationell uppmärksamhet

Den stora omdaning fick stor uppmärksamhet nationellt. Skälet till nyfikenheten var den stora, gröna investeringen Hyresbostäder gjorde. Ett exempel var den individuella mätningen där varje hushåll själva kunde styra kostnaden för värme och vatten beroende på hur man valde att använda den. Regnvattnet togs omhand och användes till både porlande fontäner och biltvätt. Priserna regnade över de

Från vakanser till en välkomnande boendemiljö
med mångfald och härlig atmosfär.



två ringarna – men vakanserna bestod. Norrköpingsborna själva var inte så nyfikna på Ringdansens stora förändring.

Det var dags för Ringdansens 2.0.

– Vi ville ta tillräckligt stor ansats för att det skulle ge ringar på vattnet – i hela världen. Målsättningen var självklart att få ner antalet vakanser och det med extremt stort fokus på miljöaspekten, säger Johan Rundalen.

Det gjorde man genom flera olika projekt tillsammans med hyresgästerna. Studenter lockades till området genom rabatterat ungdomsboende och hyresgäster erbjöds att bli miljöambassadörer, något som också föll mycket väl ut.

– Stolta hyresgäster är de bästa ambassadörerna! När vi hade öppna visningar av lägenheter var det inte längre personalen som visade lägenheterna – det var hyresgästerna, säger distriktschef Nicola Westerberg.

Goda kommunikationer, fullt uthyrt

Nu, ett drygt decennium efter Ringdansens

2.0 är det tydligt att man har lyckats. Det finns inga lediga lägenheter i Ringdansens längre. En spårväg drogs hit 2011 vilket gör kommunikationerna enkla in till stan, och till köpcentrumet någon station bort. Många unga familjer flyttar hit som en effekt av bostadsbristen.

– Lägenheterna är stora med riktigt bra planlösning och ser i princip likadana ut. Här finns till och med två toaletter även om du bor i två rum och kök! Dessutom är det i princip bilfritt i området. Det är en bra plats för barn att växa upp på, precis som syftet var från början, säger Johan.

Dessutom har området en populär gymnasieskola med musikklasser som attraherar många. Även Diamanten och Silverringens skola är populära och har ett väldigt gott rykte, även de med tydligt miljöfokus.

– Hälso teamet som finns här är ett riktigt dragplåster med babysim, vattengympa och flera olika träningspass. Och krogen här i centrum har fått en ny ägare som blåst liv i helgerna med hjälp av trubadur.

– Att vårt områdeskontor finns mitt i centrum gör oss mer tillgängliga än någonsin. Det är en mycket viktig investering både för centrumet och för att visa att vi är stolta över området, säger Jonas.

En plats för alla

Och sammanhållningen är stark. Här finns en trädgårdsgrupp sedan flera år. Hela området har en välkomnande känsla.

– Det är häftigt att gå runt här i området. Man träffar så många olika sorters människor från alla samhällsklasser. Det sjuder av liv här, parkerna används och ringarna lever upp igen – det känns, säger Johan Rundalen.

Britt-Marie Hörbom, bovärd i Ringdansens, håller med.

– Jag har alltid trivts här, och är alltid glad när jag går till jobbet. Här finns en härlig atmosfär som är svår att sätta fingret på. Ringdansens har gått från att framstå som en ogenomtränglig mur man passerade längs E22:an till ett ljust och öppet område med trevliga färger. Det känns som ett andra hem för mig. >

Ringdansen

lyfter med engagerade hyresgäster

Karin och Gerth gillar sitt boende i Ringdansen. Så mycket att de har bott här i 38 år. Den speciella samhörigheten och värmen som finns i området är ett skäl till att de stannat kvar så länge. Lägenheterna ett annat. "Lägenheterna är stora och ljusa, och vi har en uteplats intill parken vi verkligen älskar."

Karin och Gerth Sköld flyttade till Ringdansen 1979, efter några år i Linköping.

– Det fanns helt enkelt inga andra alternativ, säger Gerth.

– Jag minns att vi tänkte: "vi blir väl kvar något år".

De såg snabbt fördelarna med bostadsområdet. Här fick de en stor lägenhet, bra förskola och skola till barnen och närhet till naturen. Vad som skulle bli något år blev 38 år.

Nu sitter de på ett kafé i Ringdansen Centrum med varsin värmande kopp kaffe framför sig och berättar om alla minnen från ett område som alltid varit välkomnande.

– Man bryr sig här. Det finns ett speciellt samförstånd mellan alla hyresgäster, säger Karin.

Bra plats för barnen

I dag bor de i en tvåa med en uteplats nästan lika stor som lägenheten som vetter mot den stora innergården.

– Vi bodde i en större lägenhet från början, säger Gerth.

När familjen blev större – Gerth och Karin har fyra barn – bytte de till

en etagelägenhet, fortfarande i samma trappuppgång – vilket gjorde att de gått in genom samma entré i över 30 år. Där bodde de även genom den stora renoveringen, där de uppskattade att de som hyresgäster fick vara med och påverka under processen. Precis efter nyrenoveringen upplevde de området som tomt och ödsligt – och lugnt. Efter sextiden på kvällen var det knäpptyst. Nu sjuder området av liv igen.

– Det här är verkligen hemma för oss, säger Karin när vi går längs med Silverringens byggnader. Hon visar lekplatsen där hennes barn lekte, pekar på linbanan, en av de få uteleksaker som fortfarande finns kvar sedan den tiden, och går vidare genom parken mot sin egen uteplats.

– Vi har fått en grillplats i parken efter lite tjat, parken är verkligen en favoritplats för oss! Och för våra barnbarn.

Engagerade hyresgäster

Karin är en av alla de miljöambassadörer som har utbildats för att lära sig mer om miljön och om hur området ska hållas rent och snyggt. Hon hjälper

till att informera hyresgästerna och är dessutom ansvarig för kvarterslokalen och gästlägenheten som finns i området.

– När man trivs i sitt område blir man mer engagerad. Då vill man göra det bästa av sitt boende och sitt område, säger Karin som berättar att hon verkligen uppskattar att hon kan ge både ris och ros till områdesansvariga och bovärdar.

– Jag gillar dessutom den individuella mätningen som infördes efter ombyggnationen. Den gör att det är upp till mig hur mycket vatten och el ska kosta. Efter att barnen flyttat hemifrån märkte vi stor skillnad på hyran – det blev inte lika mycket duschande och tvättande längre, ler hon. Hon och Gerth stannar till utanför Ringdansen Centrum och hälsar på några grannar som går förbi.

– Det har alltid funnits ett samförstånd mellan oss som bor här. Man bryr sig om varandra och möts av ett "hej och välkommen hit! Kan vi hjälpa till med något?" Och det kan komma både från Hyresbostäders personal eller från andra hyresgäster. Den värmen och det välkomnandet är värt otroligt mycket, avslutar Gerth. ■



En egen uteplats som vetter mot parken gör boendet extra trivsamt för paret Sköld. Inte minst med tanke på grillplatsen i parken.



Engagerade hyresgäster. Kerstin ansvarar för kvarterslokalen och gästlägenheten i Ringdansen.



De planerade att bo här i ett år. Det blev 38 år - och fler lär det bli. Ringdansens värme och samhörighet är ett av många skäl.

Karin och Gerth Sköld

Karin arbetade tidigare inom omsorg på ett gruppboende. Gerth är kyrkvaktmästare i St Johannes församling.

Familj: Sonen Johan, 39 år, döttrarna Jenny, 36 år, Josefine, 35 år och Julia, 30 år.

Bäst med Ringdansen: "Parken! Det är vår favoritplats som vi dessutom kan titta ut över från vår uteplats. Och så skogen såklart, numer har vi hundar och uppskattar verkligen närheten dit."



” Huset är snyggt och läget är sagolikt

”Vi har hyrt av Hyresbostäder sedan 2004 och fick redan från början unika möjligheter att designa den för både oss och våra kunder. Huset är snyggt och läget är sagolikt! Vi frågar oss ofta hur ett så stort bolag klarar av att jobba så smått. Vi har svårt att tro att det kan finnas något fastighetsbolag som är mer lyhört.”

HÅKAN DAUVÉN OCH CHRIS KARNEVAL, FOTOGRAFER FOTOGRAFICA

Ensam är sällan stark

För att ta sig an alla de utmaningar som finns i dagens mångkulturella samhälle behöver vi inte bara skifta vårt mentala fokus från problem till möjligheter, utan också göra det i tydliga partnerskap som arbetar utifrån gemensamma målbilder. Hyresbostäder har sedan starten varit en drivande kraft i arbetet med Portalen, vars främsta syfte är att få ut fler människor i egen försörjning. Drygt 250 personer har sedan starten 2011 tagit sig från bidragsberoende till egen försörjning under Portalens tak i bostadsområdet

Hageby. I partnerskapet ingår förutom Hyresbostäder också Svenska kyrkan, Norrköpings kommun, Migrationsverket, ABF och Marieborgs folkhögskola.

Efter den stora flyktingströmmen 2015 beslutade sig Portalen att genomföra en speciell satsning för att hjälpa nyanlända in i det svenska samhället, med ett tydligt mål – att få nyanlända att hitta en egen försörjning så fort som möjligt.

Satsningen fick namnet #starkare-tillsammans och beskrivs bäst som ett uppdrag till hela Norrköping att hjälpa

till med arbetet. Ett första steg har varit att knyta an ett antal lokala, tongivande organisationer, som tillsammans med Portalen är utsändare av uppdraget. Det gör oss därför extra stolta att presentera Portalens samarbete med Kolmårdens Djurpark. >

#STARKARE
TILLSAMMANS



“Projektet har överträffat alla våra förväntningar”

Enligt Tilda Nyström, HR Controller på Kolmården, fastnade man snabbt för #starkaretillsammans.

– Det beror dels på att vi vill bidra med ren samhällsnytta, men också för att Kolmårdens besöksantal bara stiger – vi behöver helt enkelt fler medarbetare!

I höstas kom deltagare från Portalen på studiebesök. Då såddes de första fröna till ett fruktsamt samarbete.

– Vi visade Kolmården som arbetsplats och presenterade våra olika yrken. Besöket ledde till samtal om att välkomna några av deltagarna till praktikplatser med ambitionen att efter avslutad praktik erbjuda säsongsjobb.

– Vi uppmanade intresserade att ta kontakt med oss. Efter kortare möten med mig och berörda arbetsledare var fyra praktikplatser klara – två till entré och butik och två till parkfood. Nu letar vi dessutom efter en fastighetsskötare.

Tilda beskriver hela processen som väldigt smidig med snabba puckar och raka svar.



Tilda Nyström, HR Controller
på Kolmården

– Det fungerar verkligen jättebra och vi har som arbetsgivare blivit godkända av Arbetsförmedlingen för att ta emot praktikanter från Portalen.

Tanken är att starta småskaligt i år för att förhoppningsvis kunna utöka samarbetet till nästa säsong.

– Praktikanterna vi tar emot har varit i Sverige i ungefär ett år nu och pratar klockren svenska. Vi trodde på det här från början, men det har bara blivit bättre och bättre, säger Tilda och beskriver sina nya kollegor som sociala och framåt med stor arbetsvilja.

Till hösten blir samarbetet med #starkaretillsammans ännu tydligare.

– Då kommer medarbetare från Portalen komma till oss på Kolmården och informera alla våra medarbetare om mentorskapsprogrammet. Vi kommer i samband med det även gå ut med information alla våra interna kanaler. Vi vill visa vilka möjligheter som finns med det här samarbetet. Alla har en möjlighet att ta kontakt för att hjälpa någon in i arbetslivet. Det är ett personligt engagemang, men det är också något vi som företag kommer uppmuntra och hjälpa till med. Ett exempel är att låta våra anställda avsätta arbetstid för ett möte i parken med sin adept. ■

Ansvarsfull sponsring

Under 2016 ändrade vi vår strategi för sponsring och samarbeten med förenings- och näringslivet. Att använda sponsring som en del av att marknadsföra och bygga varumärket är vedertaget – men vi vill mer. Samtliga samarbeten från och med hösten 2016 knyts därför till Portalen. Under uppropet #starkare tillsammans ställer vi krav att den vi har ett samarbete med också engagerar sig i Portalens verksamhet. Det kan handla om mentorskap, om att skapa praktikplatser eller bara vara en medmänniska.

När vi lyfte vår nya sponsringsstrategi till elitlagen möttes vi av stor entusiasm och ett helhjärtat engagemang. Här är några av rösterna.

Natalia Bonilla och Tomas Lindquist, två av eldsjälarna bakom Portalen.



#STARKARE
TILLSAMMAN'S



Bli volontär
du med!

www.starkarenorrkoping.se

"Vi kan identifiera oss med lagandan"

MATHIAS LÖVEFORS,
IFK NORRKÖPING



Hyresbostäders nya strategi kring sponsring innebar en inriktning för IFK Norrköping som stämmer väl överens med fotbollsklubbens värderingar.

– Vi vill ta ett samhällsansvar och finnas till för stan och de som bor här – hela vårt engagemang vill vi kanalisera mot socialt ansvar. Om gör vi det här gemensamt lyckas vi mycket bättre än om vi gör det var för sig, vi blir helt enkelt starkare tillsammans, förklarar Mathias Lövefors, CSR-koordinator på IFK Norrköping.

Tack vare den tydliga strukturen kring Portalen är det enkelt att hitta konkreta insatser. Spelarna delger sina livsberättelser och mentorer rekryteras via IFK:s nätverk och den egna organisationen. Mathias påpekar att det är viktigt att prata rakt och enkelt om #starkaretillsammans. Det får inte bli högrävarande eller abstrakt.

– Det ska vara "det här kan vi göra, så här kan du vara med och bidra". Ett mentorskap kan röra sig om att fika och se matcher ihop, det handlar om att bjuda in nya människor till sitt nätverk, till samhället. "Lagandan" i det kan vi identifiera oss med och är vårt sätt att kanalisera allt vi gör inom hållbarhet och samhällsengagemang.

En laganda som även blir tydlig vid en fotbollsmatch.

– Vi får plats med 15 000 på arenan, det är en plattform och plats för alla. I samband med match och andra arrangemang krävs uppåt 300 timanställda, där behöver vi få in fler som kan hjälpa oss. Vi kommer bjuda hit deltagare från Portalen till våra matcher för att de ska få se organisationen bakom en hemmamatch och förhoppningen är ett utökat samarbete med Portalen även där.

"Vi knyts samman i en viktig fråga"

LARS JOHANSSON,
NORRKÖPING DOLPHINS



– Vi har sedan tidigare en stark prägel där vi tydligt engagerar oss i integrationsfrågor. När Hyresbostäder presenterade sin nya sponsringsstrategi med #starkaretillsammans tyckte vi att den passade Dolphins profil utmärkt. Våra partners har kontaktnät som sträcker sig långt ut i kommunen och vi har känningar i nästan varje segment som gör mentorsbiten intressant, säger Lars Johansson, klubbdirektör Norrköping Dolphins.

Feedbacken har varit enorm och satsningen på mentorskap har tagit fart direkt via Dolphins nätverk.

– Fem mentorer är redan anmälda, med största sannolikhet blir vi snart åtta.

Portalen i Hageby och Ringdansen kommer dessutom att få besök av Dolphins där de delger sina livsberättelser.

– Vi har en stor blandning av nationaliteter som spelar hos oss, många invandrarungdomar har kommit in i våra projekt den vägen.

I samarbetet med Hyresbostäder ingår även studiebesök på arenan och allmän stöttning där nyanlända får fribiljetter till matcherna.

– Här finns en tydlig utgångspunkt och ett konkret tillvägagångssätt som gör att satsningen blir hållbar. Det är lätt att få ett personligt engagemang i det här – vi tror verkligen på satsningen. Det känns äkta och meningsfullt, säger Lars.

"En konkret och hållbar satsning"

YVONNE ANGLESJÖ,
VITA HÄSTEN



När #starkaretillsammans lanserades blev det för hockeyklubben ett fantastiskt tillfälle att få arbeta med integrationsfrågor, något som sedan tidigare driver Yvonne Anglesjö, Vita Hästens ordförande.

– Tack vare det här projektet öppnas våra nätverk upp. Mentorskapet vill vi verkligen bidra med. Det är viktigt för oss att nå nyanlända och tack vare #starkaretillsammans kan vi koppla samman våra nätverk med Portalen på ett mycket tydligt sätt.

– Det är så värdefullt att vara på plats hos ett företag samtidigt som man lär sig språket. Det är ett sätt att komma in i ett sammanhang och i en vardag.

I höst kommer Vita Hästen dessutom att erbjuda nyanlända att hjälpa till som publikvärdar på matcherna.

– Jag gillar verkligen ordet "tillsammans". Vi knyts samman i den här frågan och hjälps åt. "Tillsammans" är också ett av Hästens ledord – om vi inkluderar alla blir det helt enkelt så mycket bättre. ■

Visste du att...

...den enskilt största faktorn som hindrar nyetablerade människor att komma ut i arbetslivet eller i studier är bristen på nätverk. Både idrottslivet och näringslivet har dessa nätverk. I och med det steget blir alla inblandade vinnare. Vi blir helt enkelt starkare tillsammans.



God service går aldrig ur tiden

Det sitter många kuggar i det hjul som får ett bostadsföretag att rulla. En av de viktigaste är den service som finns tillgänglig för hyresgästerna, hela vägen från att skriva under ett hyreskontrakt till personliga boendetillval. I dag är den servicen centrerad runt Botorget.

När Eva Appelqvist började hos Hyresbostäder 1982 fanns inte Botorget. På den tiden blev hon en del av det som hette Centralförrådet i Hageby centrum.

– Det var dit alla reparatörer kom för att hämta ut materialet de hade på sina arbetsordrar. Jag skrev för hand in på kartotekskort antalet de tagit ut och vad som fanns kvar för att sedan kunna beställa hem rätt ny mängd, berättar hon.

Koder och komradio

Därefter hamnade Eva på felanmälan, en föregångare till dagens kundtjänst som sedan januari 2016 tillhör Botorget.

– Det var precis när allt hade börjat datoriseras. Folk ringde, precis som de gör i dag, men alla jobb fick knappas in med olika koder. "BR" för badrum, "KR" för kran, "OMP" för ompackas... Ordern kom sedan på orderlapp som skrevs ut och gavs till de reparatörer som skulle utföra jobbet.

Var ett ärende akut fanns inga mobiltelefoner. På underhållskontoret fick man i stället rapportera via komradio.

– En sån där man ringer upp och säger "klart slut" i, skrattar Eva.

Effektiva uppföljningssystem

I dag har man ett rullande schema på Botorget där de anställda till exempel jobbar i butiken på förmiddagen och tar telefon på eftermiddagen. Däremellan hyr man ut lägenheter och dylika administrativa uppgifter.

Tack vare uppföljningssystemet TeleQ ges en total överblick över ett ärende, hela vägen från vilken lägenhet det gäller till när hyresgästen ringde senast. Ärendena rapporteras sedan via Remotex som reparatörer och bovärdar direkt kan se i en digital dosa de bär med sig. Det leder till kortare väntetider och mindre dubbelarbete.

– Via sociala medier som Facebook gör vi områdesuppdateringar samt meddelar om akuta händelser. Man kan säga att det är våra informationskanaler i realtid. Vi svarar så klart också på frågor och bemöter åsikter.

Frågeställningarna i sig har däremot inte ändras speciellt mycket genom åren.

– Nej, det handlar fortfarande att få en lägenhet, tapetsering, renovering och dylikt. Men arbetet har blivit väldigt effektivt. Det är en enorm skillnad mot när jag började för 35 år sedan. ■

Botorget

Botorget är Hyresbostäders bobutik där du som hyresgäst bland annat kan få hjälp med att söka bostad, lokaler, garage, parkeringsplats och göra tillval till ditt boende. Sedan januari 2016 tillhör även kundtjänst Botorget som du kontakter för att få hjälp med frågor om ditt boende eller göra en felanmälan. Besök oss på S:t Petersgatan 78-80 eller ring 011- 21 16 00.





Tillval från Gräddhyllan

När solen börjar flöda fritt är det dags att låta bostadsinspirationen göra detsamma. Med speciella tillval och unika inredningsdetaljer skapar du ett mer personligt kök.

Kyl & Frys

En vit dubbel enhet med kyl och frys bidrar inte bara till ett ljus, trivsamt och välkomnande kök. Tack vare utökade utrymmen som flaskhylla, grönsakslådor och glashyllor ger den också mer plats för maten i hemmets hjärta.

Bänkskiva

Betong är stekhet – på skärbrädor, ljuslyktor och bänkskivor. Bland de sex bänkskivor som erbjuds som tillval är gräspräckt betong självklart ett av dem, men de finns även i till exempel granit och skiffer.

Luckor

Ett enkelt knep för att förnya ditt befintliga kök utan någon större insats är att byta köksluckorna. Med en vit baskulör blir det särskilt snyggt att komplettera med luckor i direktmlaminerad och svart antracit.

Handtag

Sätt originell men stilren prägel på köket med hjälp av till exempel grå handtag i ask.

Diskmaskin

Den eleganta diskmaskinen finns i vit design med slät lucka och touchpanel med programsymboler.

Spis

Med en ny spis får du en modern bas för din matlagning med glaskeramikhäll. Den genomtänkta designen gör det enkelt för dig att hålla dig uppdaterad om hur det går med maten – vare sig den är på hällen, under grillen eller i varmluftsugnen. ■

Så funkar tillval

Hyresbostäder erbjuder olika tillvalslösningar inom konceptet Gräddhyllan. Du bestämmer 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. Tillvalen medför också en något ökad hyra under begränsad tid eller tills vidare vid standardhöjande produkter. Kontakta Botorget på 011-21 16 00 för mer info.



*Stora
gröna
växter*

Återbruk!

*Auktions-
och loppisfynd*

Trendspaning 2017

Med nytt år och vår kommer nya inredningstrender. Ska man tro stilsplanerna är 2017 året då vi riktar blicken mot det personliga och unika. Vi köper färre möbler men gärna på auktion, vi väljer betong och läder framför stål och blanka ytor, och återbruk är viktigare än ständig konsumtion. Trenden hänger ihop med vår miljömedvetenhet och önskan om att vara gröna i alla våra livsval. Med naturen i centrum står sig det

klassiskt vita som inredningsbas, men det ska gärna göras kontrastrikt. Utöka paletten med naturligt jordiga färgskalor som brunt, beige och terrakotta. Lägg därtill årets bubblare rosa, rött, lila och silver för att skapa en härligt varm och ombonad atmosfär. De passar perfekt att lyfta fram bland årets övriga modeföremål – långhåriga mattor, långbänkar, mörka trämöbler, gröna växter, sammetstextilier och oljemålningar. ■

*Med
naturen i
centrum*

*Ljust
neutral och
naturlig
bas*

*Mörka
träslag*

Terrakotta

*Sammets-
textilier*

*Betong och
natursten*

Jordig färgskala

E-koll 2016

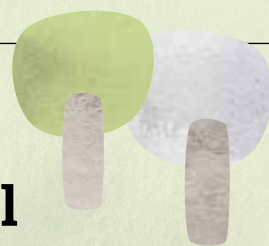
-19,3%

Så mycket minskade vår energi-användning 2016 jämfört med 2005 års nivå. Det är till och med mer än vad vi planerat. Och trenden håller i sig.



Styr hyran med smarta val

Under 2016 infördes individuell mätning i totalt 400 av våra lägenheter på Albrektsvägen, Ljurgatan och Fotbollsgatan. Nu har ni som bor i dessa individuell mätning och kan själva påverka miljön och kostnad för el och vatten.



Carola prisades för gröna insatser



2016 års miljöstipendiat, hyresgästen Carola Johansson, fick 10 000 kronor för sina insatser i sitt område på Kungsladugatan i Oxelbergen. Bland annat har hon infört "Lilla återbruket" i sitt och grannarnas miljörum. En hörna där de boende kan placera saker de vill bli av med, så kan

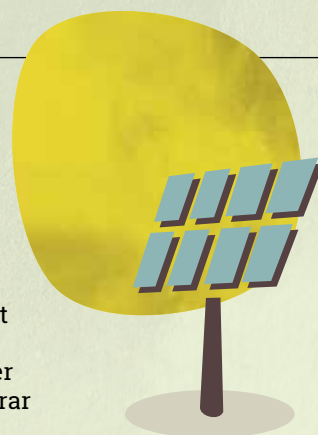
andra se om dessa kan bli till glädje för dem.

– Att Hyresbostäder anser mig vara någon som främjar gemenskapen mellan oss grannar känns jättekul. Att jag dessutom är en bra förebild i andras ögon, och en resurs i miljöarbetet, känns otroligt hedrande! säger Carola.



Soldrivna studier

På taket på vår fastighet med studentbostäder, Klockan 1, finns solceller installerade som levererar cirka 20 MWh per år.

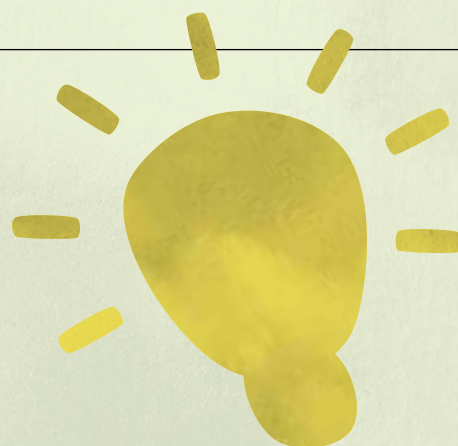


“Den allra bästa energin är den vi inte använder”

Stefan Källman,
Projekt- och inköpschef på Hyresbostäder

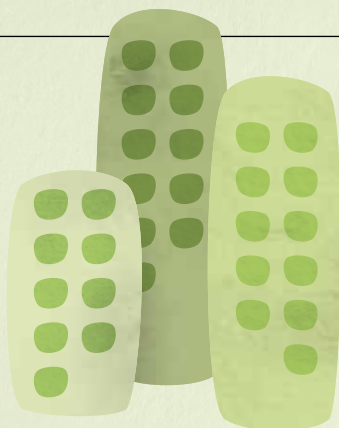
Lämna ditt bästa energispartips

Har du idéer kring hur vi kan spara energi i just ditt hus? Lämna ditt energispartips till oss genom att fylla i formuläret på hyresbostäder.se/artikel/lamna-energispartips eller ring Kundtjänst på 011-21 16 00. Du får alltid en återkoppling kring hur vi har behandlat just ditt tips.





E-koll är vår energisatsning där målet är att vi år 2030 ska minska energianvändningen i våra hus med 30 %. Det är nästan en tredjedel jämfört när vi började satsningen 2005. Vi arbetar med tekniska åtgärder, driftoptimering, utbildning av personal och beteendeförändring hos våra hyresgäster.



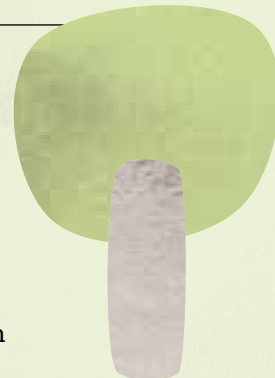
162 000 000

162 miljoner. Så många liter vatten har vi sparat sedan 2005. Det är lika mycket som 810 000 badkar fulla med vatten. Bara under 2016 sparade vi 55 badkar vatten, det vill säga 11 000 liter.



Visste du att?

Tvättmaskinerna i våra renoverade tvättstugor är självdoserande och fyller på exakt den mängd tvättmedel som behövs? Tvättmedlet är dessutom Svanenmärkt och godkänt av Astma- och allergiförbundet.



3 smarta spartips

1. Dator, tv och liknande drar nästan lika mycket ström när de står i standby-läge som när de är påslagna. Stäng därför av strömbrytaren i stället!
2. Ställ in rätt temperatur på kyl och frys. Varje extra grad kyla ger en ökning av energianvändning på upp till 10 procent. Kylen bör vara +5 grader och frysen -18 grader.
3. Släck i rum där du inte vistas. Belysningen står för en fjärdedel av hemmets energianvändning.

Bättre spelplan



Från 2005 har vi totalt sparat 6 549 MWh, vilket motsvarar 2520 lägenheters genomsnittliga användning av el. Bara under 2016 sparade vi 464 MWh. Det motsvarar 178 lägenheters genomsnittliga användning av el.

700

Omkring 700 stycken belysningsarmaturer bytte vi ut under 2016.



2016 i siffror

År 2016 var ett stabilt år för Hyresbostäder. Årets vinst blev 59 miljoner kronor. Susanne Diener, ekonomichef på Hyresbostäder, ger oss en analys av årets resultat och berättar vad pengarna ska användas till. Dessutom förklarar hon hur hyran fördelas.

Hur ser analysen av årets resultat ut?

– 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 lång kö till våra bostäder, det är flera års väntetid. Det innebär att vi har en mycket bra intäktsida, och med rätt val av åtgärder och satsningar kan vi kombinera ett bra resultat med en fortsatt värdestegring i vårt bestånd.

Ränteläget är fortfarande lågt och det, tillsammans med en framgångsrik finanshantering, gör att räntekostnaderna blev lägre än vad vi budgeterat 2016. Liksom föregående år var även 2016 ett temperaturmässigt varmt år. Det resulterade i att värmekostnaden var lägre än beräknat och vi kunde därför satsa mer på underhåll under 2016.

Vi ser glädjande nog en fortsatt nedåtgående trend 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.

Hur går det med er nyproduktion?

– I år har vi haft inflyttning i ett studentboende, kvarteret Dalkarlen med 59 lägenheter med centralt läge. I kvarteret Ormen, Oskarsgatan, i Kneippen har den sista etappen färdigställts. Under året har det också tagits spadtag för ett projekt i Rambodal, kvarteret Rotflyet, med 56 lägenheter.

Ett bra resultat 2016 – hur använder ni de pengarna?

– I dag råder 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! Resultatet innebär också att vi stärker kassan inför framtiden och säkerställer att vi har ekonomiska muskler även när bostadsmarknaden och ränteläget svänger.

Hur mycket är era fastigheter värda?

– Den årliga fastighetsvärderingen säger oss vilket marknadsvärde våra fastigheter har. För 2016 är det knappt 11 miljarder kronor. Det är en ökning med 18 procent från år 2015 (inklusive de nyproducerade fastigheterna). Totalt sett har vi en betryggande skillnad mellan det bokförda värdet och marknadsvärdet på cirka 5,7 miljarder 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 400 miljoner kronor på att förbättra våra fastigheter under året. Det största enskilda projektet är fortfarande omdaningen 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.

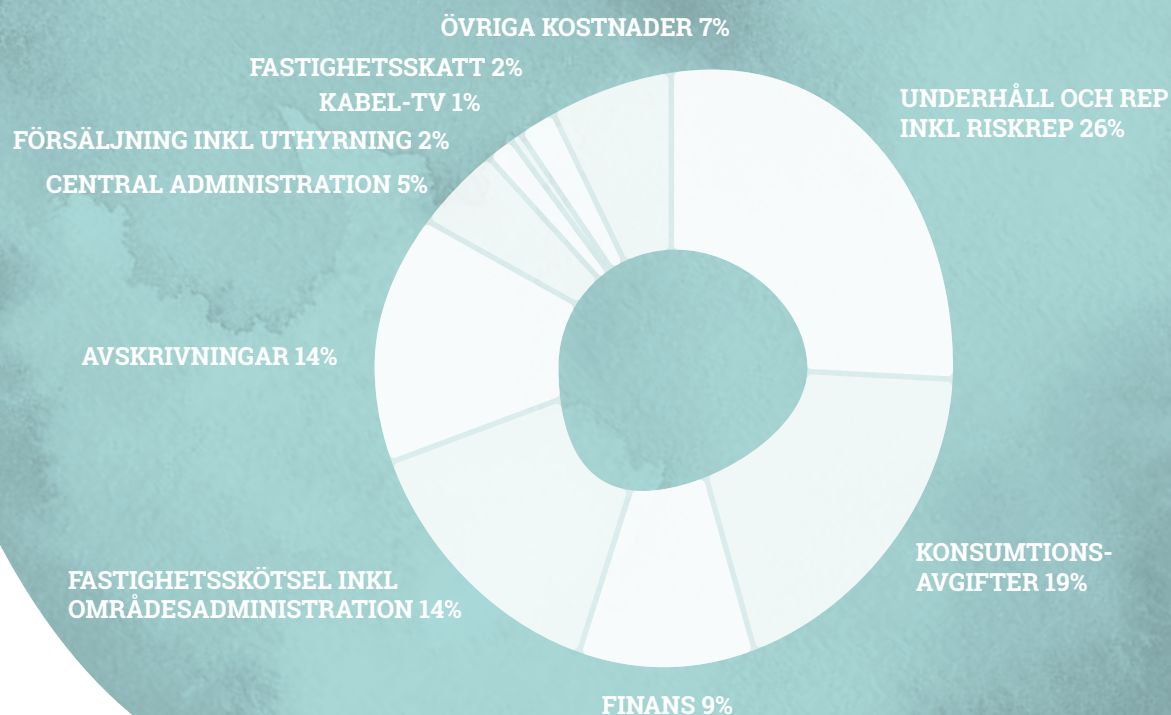
Näst efter underhåll- och reparationer är konsumtionsavgifterna vår största post. Den inkluderar el, värme, vatten och avfallshantering. Vi fortsätter vårt arbete med att energieffektivisera vår verksamhet i syfte att nå de uppställda miljömålen, men också för att minska kostnaderna. I linje med detta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

Sammanfattning och nyckeltal

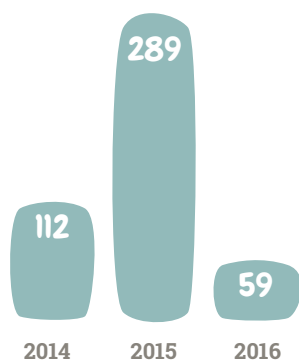
Koncernen Hyresbostäder	2016	2015	2014
Omsättning, Mkr	829	801	791
Hyresintäkter, Mkr	802	777	761
Driftresultat, Mkr	249	256	281
Avskrivningar och nedskrivningar, Mkr	-107	115*	-94
Finansnetto, Mkr	-80	-72	-87
Årets resultat före skatt, Mkr	59	289	112
Bokförda värden, Mkr	5 480	5 202	4 443
Eget kapital	1 204	1 186	1 188
Balansomslutning	5 564	5 260	4 511
Investeringar	394	636	256
Soliditet, %	22	23	26
Marknadsjusterad soliditet, %	50	48	52
Uthyrningsgrad, %	99	99	99
Antal tillsvidareanställda per årsskiftet	175	164	155

*Inklusive återförda nedskrivningar ca 212 Mkr

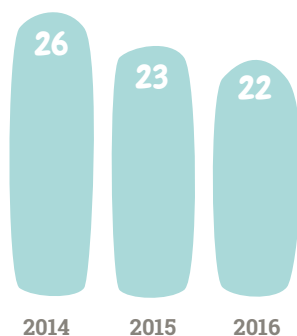
Så fördelas hyran



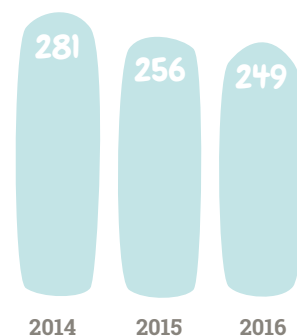
Årets resultat före skatt, MKR



Soliditet, %



Driftsresultat, MKR



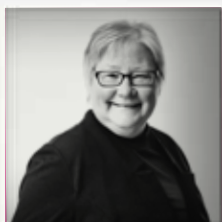
Styrelsen



Claes Egnell, 2:e vice ordförande (m)



Stefan Arrelid, ledamot (mp)



Annette Sjö, ledamot (s)



Gunnar Boquist, vd



Christoffer Bernsköld, suppleant (s)



Björn Sandberg, suppleant (m)





Daniel Collin, 1:e vice ordförande (fp)



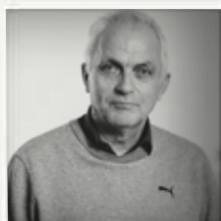
Thomas Idenås, ordförande (s)



Nea Fogelström Muslijevic, ledamot (s)



Michael Sjöberg, suppleant (kd)



Thomas Andersson,
personalrepresentant



Mutlu Rüya, ledamot (m)



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