

2016

BOSTADSBOLAGET BERÄTTAR

Hyresgästerna
visar vägen

sidan 8

Tillsammans utvecklar
vi fastighetsbranschen

sidan 12



Bostads
bolaget

Innehåll

Vd-ord	2
Verksamheten	4
Erbjudandet	6
Hyresgästerna	8
Samhällsutveckling	10
Medarbetarna	12
Miljöpåverkan	14
Projekt	16

Bostadsbolaget är en del av Framtidenkoncernen som ingår i Göteborgs Stad. Med 24 188 hyresrätter är vi en av Sveriges största hyresvärdar och vi är mer än 300 anställda.

Vi gör det ännu bättre att vara göteborgare genom att jobba med hela boendemiljön och ta vårt ansvar för miljö, samhälle och ekonomi.

Kontakta oss...

info@bostadsbolaget.se 031-731 50 00

Bostadsbolaget i sociala medier:

www.facebook.com/Bostadsbolaget

www.twitter.com/GbgBostadsbolag

www.linkedin.com/company/bostadsbolaget

www.youtube.com/user/BostadsbolagetGbg



Cirka

48000
*göteborgare
bor hos oss!*



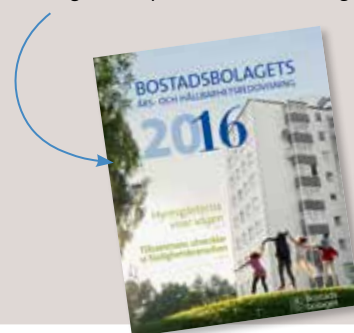
81% *av de
som bor hos oss är
nöjda med vår service.*

*Våra fastigheter
är värda totalt*
26 128 *Mkr.*



Vi är **313**
*personer som jobbar
på Bostadsbolaget
inom ett tjugotal
olika yrken.*

Du som vill veta mer om Bostadsbolaget och
vår verksamhet kan ta del av vår års- och håll-
barhetsredovisning. Årets och tidigare redo-
visningar finns på www.bostadsbolaget.se.



” Vi tror att jämlikheten ökar när vi vågar tänka olika i syfte att skapa lika bra områden.

Kicki Björklund

Vi utvecklas för att göra det ännu bättre att vara göteborgare

Ett hem är ett grundläggande behov och något man behöver för att få vardagen att fungera. Utan en stadig grund är det svårt att tillgodosse övriga behov och drömmar.

Just nu finns det för få bostäder och det är ett fokusområde för oss i Framtidenkoncernen att bygga mer. För att möta upp mot den stora bostadsbristen har ett nytt bolag bildats i koncernen. Nu är det Framtiden Byggutveckling AB som hanterar all nyproduktion av koncernens hyresrätter, även om deras arbete givetvis sker i samarbete med oss som ska förvalta fastigheterna när de är klara. Förändringen betyder att vi kan fokusera mer på att utveckla vår service och dagliga förvaltning.

Ett annat uttryck för vår vilja att koncentrera kraften och skapa synergier är den geografiska samordning som trädde i kraft den 1 april 2016. Genom att byta vissa fastigheter med de andra allmännyttiga bostadsbolagen hänger våra områden ihop bättre nu. Även om det ännu är för tidigt att säga, är det inte en helt orimlig tanke att detta tankesätt också kommer att omfatta kommande nyproduktion.

Det är inte enbart inom koncernen som fastigheter har bytt ägare. I februari köpte Bostadsbolaget 890 lägenheter från D. Carnegie & Co i Hammarkullen och i Biskopsgården har vi planer på en bytesaffär med fastighetsbolaget Willhem AB. Allt detta ger oss en efterlängtnad möjlighet att arbeta med helheten i våra två utvecklingsområden.

Som en del av Göteborgs Stad gör vi på Bostadsbolaget mycket mer än att erbjuda bostäder. Vi arbetar varje dag med affärs- och

social samhällsnytta och kombinerar social hållbarhet med miljö- och ekonomiaspekterna.

Det kan exempelvis handla om att hjälpa människor till utbildning, med en väg in i arbetslivet eller att få tillgång till föreningsliv och kultur. Alla har inte samma möjligheter till detta, men det är viktiga delar i arbetet för ett jämlikt och öppet Göteborg. Därför stödjer Bostadsbolaget ett antal lokala föreningar, bidrar till läxhjälp och ger människor en inblick i arbetslivet genom jobsbetsningar.

I ett Göteborg där skottlossningar och bränder är alltför vanliga, är det lätt att känna sig otrygg. Problemen tas på största allvar och polisen har pekat ut ett antal geografiska områden där Göteborgs Stad bör fokusera. Två av dessa är våra utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården där vi satsar lite extra. Men det betyder inte att vi glömmar bort våra andra bostadsområden. Vi satsar även där för att kunna leva upp till kundernas önskemål och behov. Vad som behövs i ett område är inte nödvändigtvis vad som behövs i ett annat. Vi tror att jämlikheten ökar när vi vågar tänka olika i syfte att skapa lika bra områden. Vi måste våga ha olika lösningar för att det ska bli lika bra för alla.

Låt oss tillsammans bygga ett hjärtligare Göteborg.

Kicki Björklund, VD

Vad betyder service i toppklass för dig?

Det är när någon tar sig tid att lyssna på mig för att ta reda på var jag önskar och sedan försäkrar sig om att hen har förstått min önskan. Med det som utgångspunkt försöker hen sedan att möta mina önskemål och mina förväntningar så långt som möjligt. Det är ett unikt bemötande med individuell prägel.





Bostadsbolagets ledstjärnor

Bostadsbolaget bidrar till ett öppet och jämlikt Göteborg genom en verksamhet där vi tar tillvara på såväl hårda som mjuka värden tack vare fokus och ett tydligt uppdrag.

Vår verksamhet bygger på den affärsidé och det ägardirektiv som fastställts av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och den koncerngemensamma visionen, *Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden*, som anger riktningen.

Affärsidén är att erbjuda bostäder och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd med marknadsmässig och konkurrenskraftig hyressättning. Detta gör vi genom att bedriva en professionell och kundnära fastighetsförvaltning.

Ett tydligt uppdrag

Som en del av Framtidenkoncernen och Göteborgs Stad styrs Bostadsbolaget av politiken och i förlängningen av medborgarna. Vilka

frågor vi ska fokusera på under året grundar sig på Göteborgs Stads budget och kommunfullmäktiges prioriterade mål. Utifrån dessa dokument sätts koncernens affärsplan, Bostadsbolagets inriktningsdokument och slutligen vår affärsplan.

I affärsplanen tydliggörs strategier och nyckeltal inom våra fyra fokusområden: service i toppklass, utvecklingsområden, nyproduktion* och ombyggnation.

Långsiktigt hållbar förvaltning

Som allmännyttigt bostadsbolag ska vi bidra till staden med affärsmässig samhällsnytta. Genom en långsiktig och hållbar syn på underhåll, utvecklingen av våra bostadsområden

och hur Göteborg ska bli jämlikt bidrar vi till en bättre stad, idag och i framtiden. Med styrning från våra intressenter ställer vi siktet och tar vårt ansvar inom hållbarhetsarbetets tre dimensioner: social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Gemensamma värderingar

Bostadsbolaget är det personliga bolaget vilket avspeglas i vår värdegrund. Den beskriver vårt sätt att vara mot varandra, våra hyresgäster och andra. Genom en positiv inställning, respekt och förståelse illustrerar vi glädje. Genom att vara lyhörda, hjälpsamma och inkluderande illustrerar vi tillsammans. Sist men inte minst ska vi utmana oss genom



Bostadsbolagets
värdeord:
Glädje, Tillsammans
och Utmana

Service i
toppklass

Utvecklings-
områden

Ny-
produktion*

Om-
byggnation

att ge service i toppklass och ständigt vilja utvecklas.

Genom värdegrunden och att alltid ha kunden i fokus, ska vi bli den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige.

Policy och riktlinjer

Bostadsbolaget har inga egna policydokument utöver de koncerngemensamma som antagits av koncernstyrelsen eller kommunfullmäktige.

Däremot finns ett antal kompletterande och bolagsspecifika riktlinjer, exempelvis riktlinjer för bolagets samarbetsavtal och miljöarbete. Samtliga policydokument finns att ta del av på www.framtiden.se.

* Från och med 2017 heter området Nya lägenheter.





Ett bostadsbolag för alla

Vi vill erbjuda service i toppklass till alla våra hyresgäster. Därför arbetar vi aktivt för att engagera hyresgästerna och anpassar vårt erbjudande efter deras behov och önskemål. För oss är boendeinflytande viktigt och att servicen tillåts vara olika, men lika bra.

Bostadsbolaget har en stor kundkrets, i olika åldrar och med olika behov. Under 2016 har vi genomfört flera projekt och aktiviteter för att ännu bättre kunna anpassa oss efter vad våra kunder efterfrågar. Bland annat genom geografisk samordning, digitalisering av uthyrningen av fordonsplatser, nytt grepp mot olovlig andrahand och nyproduktion som erbjuder rökfria lägenheter.

Hyresgästföreningen

En viktig aktör som Bostadsbolaget samarbetar med är Hyresgästföreningen. De representerar och talar för alla hyresgäster, även de som inte är medlemmar påverkas av de förhandlingar och beslut som föreningen står bakom. Vi har pratat med Britt Dagoberth som är en av Bostadsbolagets cirka 48 000 hyresgäster och sedan 15 år tillbaka förtröendevald hos Hyresgästföreningen.

Vad gör Hyresgästföreningen?

– Hyresgästföreningen företräder alla hyresgäster som bor hos olika fastighetsvärdar, privata som kommunala, runt omkring i Sverige. Huvudsakliga delen rör förhandlingar om hyra, både den årliga hyresförhandlingen men också vid renoveringar och nyproduktion. Vi jobbar också med juridiska frågor för våra

medlemmar, boinflytande och med bostadspolitik genom att till exempel delta i processer för olika lagförslag, men också på kommunal nivå i olika

former. Under 2016 har vi förutom att förhandla hyror arbetat mycket tillsammans med Bostadsbolaget kring dialogprocesserna i Norra Biskopsgården och Hammarkullen. Vi har också kommit överens om ett nytt avtal kring boendeinflytande vid ombyggnationer för att kunna erbjuda olika hyresnivåer vid renovering.



Hur arbetar Hyresgästföreningen för att täcka hyresgästernas alla behov och önskemål?

– Jag tror att vi har liknande svårigheter som många andra idag. Det är en utmaning att möta alla behov och engagera människor. Vi samlar in mycket material och kunskap från flera håll för att vara representativa. Till exempel gör vi en enkät som liknar er hyresgästenkät för att fånga upp hyresgästernas åsikter. Vi är också engagerade i Nils Holgersson-rapporten och Bodok för att kunna få en bild av hur fastigheterna ser ut. Mycket arbete görs också hos de lokala föreningarna i samråd med bostadsbolagen och hyresgästerna. En annan viktig del är att skapa gemenskap, trygghet och trivsel bland grannarna så att fler känner att de vill engagera sig i frågor eller söka boinflytandemedel för att kunna genomföra projekt på lokal nivå.

Hur ser du på hyresrättens framtid? Och framtidens hyresgäst?

– Vi tycker att det ska byggas fler hyresrätter! Det är en bra boendeform som passar människor med olika livssituationer, hyresrätten passar helt enkelt alla. Du får ett bra boende med ett eget avtal och rättigheter och du behöver inte kapital till insats. I dagens snabba samhälle tror jag att hyresgästen kommer vilja ha mer inflytande över sin boendesituation och ställa större krav på hyresvärden. Och framförallt måste processerna gå fortare. Framtidens hyresgäst kommer att tycka att tre månaders väntetid för exempelvis tapetsering är för lång tid. Det kommer också ställas större krav på kommunikation, tillgänglighet och insyn. Förhoppningsvis kan vi möta dessa krav tillsammans.

Vad är service i toppklass för dig?

– För mig är det hela kedjan. Från att komma i kontakt med er, till att få ett ärende utfört och uppföljt. Det innebär också att få information om vad som händer i mitt område och en öppnare insyn i verksamheten. Men uppföljningen är viktig, det ska inte vara en envägskommunikation.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

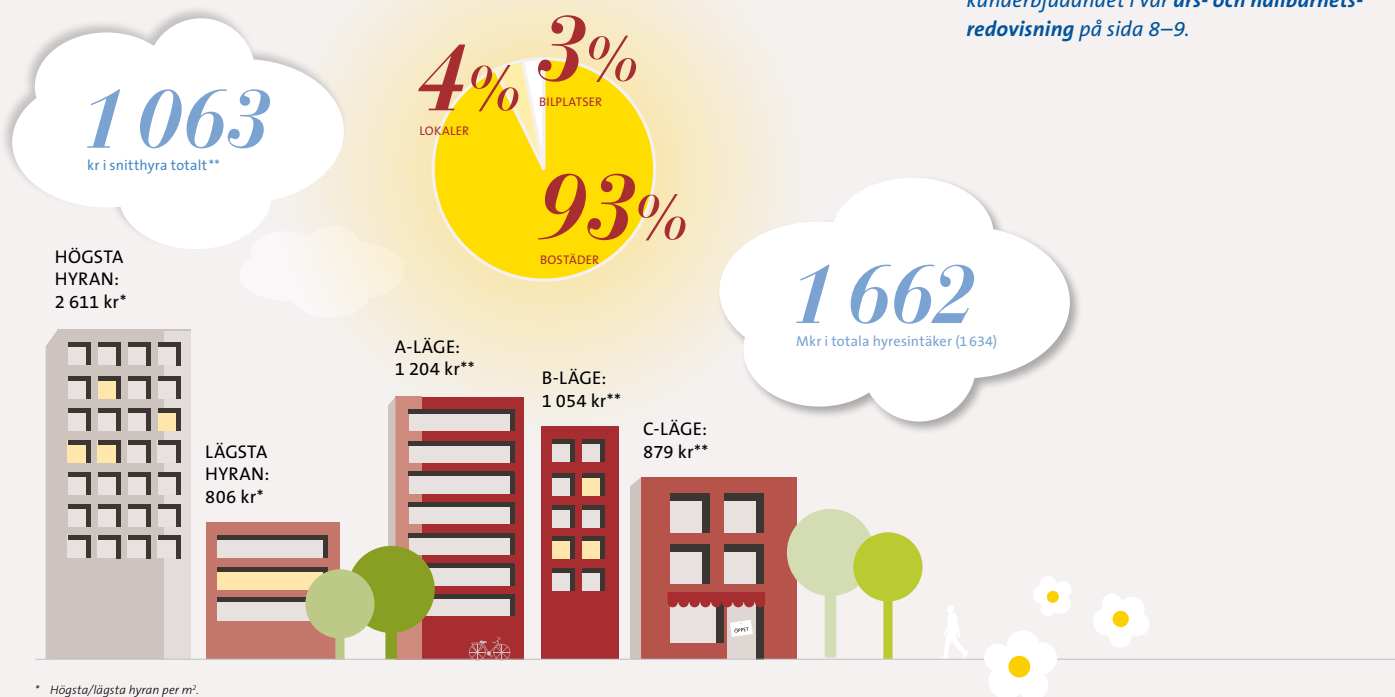
Bildades: 1915 i Nynäshamn

Antal medlemmar: 76 083 hushåll i region Västra Sverige* och 536 594 hushåll i hela Sverige.

Förhandlar varje år hyran med cirka 7 000–8 000 fastighetsägare, privata som allmännyttiga, i region västra Sverige. Det representerar drygt 195 000 hyresgäster.

*Region Västra Sverige består av kommunerna Ale, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Mölndal, Orust, Partille, Stenungsund, Tjörn, Varberg och Öckerö.

Hyresutveckling



* Högsta/lägsta hyran per m².
** Snitthyra per läge och m².

» Läs mer om vårt arbete med att utveckla kunderbjudandet i vår års- och hållbarhetsredovisning på sida 8–9.

Hyresgästerna visar vägen

Bostadsbolaget är ett kundorienterat företag och hyresgästernas synpunkter är viktiga för vår utveckling. Dialogen med våra hyresgäster sker genom samtal i vardagen, referensgrupper, digitala och sociala kanaler och mycket mer.

Var artonde månad görs en kundundersökning där boende får tycka till om vår service och våra bostäder. För att få bättre kontinuitet är tanken att, från och med 2017, göra undersökningen varje år.

Våren 2016 gjordes den senaste undersökningen. Den visar att hela 81 procent av hyresgästerna är nöjda med vår service, vilket är det högsta betyget som uppmätts under de tre mätningar som AktivBo har gjort för oss.

Bostadsbolaget satte ett utmanande mål, att höja Serviceindexet med en procentenhet



är nöjda med vår service.

per år i fem år. Redan första året, 2016, ökade vi med två procentenheter. Ökningen gav oss en vinst i den prestigefulla branschtävlingen Kundkristallen i kategorin Största lyft Serviceindex 2016. Undersökningen visar också att fler hyresgäster än tidigare är nöjda med sin lägenhet, allmänna utrymmen och utemiljön. Sammantaget anser 77 procent att dessa delar är mycket eller ganska bra.

Över 90 procent säger att de får ett bra bemötande både när de ringer till felanmälan och när de pratar med kvartersvärden eller annan personal.

Ring så svarar vi

Service i toppklass är ett av Bostadsbolagets fokusområden och något som alla medarbetare bidrar till. För vissa grupper, till exempel för kundcentret, är uppdraget tydligare än för andra. Deras uppdrag är att se till att alla som ringer till bolaget får ett personligt bemötande via telefon.

Avdelningen startade i liten skala redan hösten 2015 och tar sedan i somras emot samtal från samtliga bostadsområden. Samtalen besvaras i den ordning de kommer in och av den som först är tillgänglig. Även om gruppen består av åtta personer och merparten är heltidsanställda avlöser det ena telefonsamtalet det andra. Och en hel del samtal blir det. Ungefär 4 000 i månaden.

– Med över 24 000 hushåll blir det många samtal. Ofta är det frågor som vi på kundcentret kan svara på och kan vi inte det, tar vi emot ärendet och vidarebefordrar det till en kollega som kan, säger Linda.

Framförallt är det kvartersvärdarnas samtal som kopplas till kundcentret. När de är ute hos hyresgästerna och därför inte kan svara i telefon, går samtalet vidare till kollegorna på kundcentret. Vanliga frågor gäller in- och utflyttning, nycklar, hyresaviser och felanmälningar.

– Trots att det är så enkelt att felanmäla på vår webb är det ändå många som ringer in sina felanmälningar. Alla är inte bekväma med att kontakta oss över internet och vissa tycker nog det är trevligt att få en pratstund med någon som bryr sig, säger Anette och får medhåll av övriga.

Det händer också att hyresgäster vill ha hjälp med att bära möbler, vattna blommor och köra avfall till återvinningsstationen. Men i sådana ärenden kan vi tyvärr inte vara till hjälp utan hänvisar till företag som erbjuder dessa tjänster.

Med service som huvuduppgift är det klart att man diskuterat vad som kännetecknar





77%

är nöjda med lägenheten,
allmänna utrymmen och
utemiljön.

Våra hyresgäster

Göteborgarna och Bostadsbolagets hyresgäster har en ung genomsnittsålder. Av Bostadsbolagets hushåll är 22 procent under 20 år och 12 procent är över 65 år.

Av våra cirka 48 000 hyresgäster är 39,5 procent utrikesfödda. En tredjedel av dessa är födda i ett annat nordiskt eller europeiskt land. Motsvarande siffra för Göteborg är 24,4 procent utrikesfödda varav 44,7 procent av dem är födda i ett annat nordiskt eller europeiskt land.

just service i toppklass. Alla är överens om att det främst handlar om att få personlig kontakt och hjälp snabbt, och att det är ett gemensamt ansvar.

– För att ett företag ska kännetecknas av hög servicegrad måste det fungera i hela kedjan – från den som tar emot ärendet till den som utför åtgärden och återkopplar till hyresgästen. Och för att kunna svara på frågor är interninformation A och O, säger Linda.

» Läs mer om kundenkäten i vår års- och hållbarhetsredovisning på sida 14–15.

Röster från undersökningen

” Supersnabb och bra service när man lämnar synpunkter i kontaktformuläret på hemsidan.

” Riktigt bra kontakt med kvartersvärd vid behov. Alltid snabba svar och riktigt bra service. Supernöjd!

” Har fått väldigt bra hjälp från Bostadsbolaget gällande allt förutom störningarna och otryggheten. Snabb och trevlig personal i området.

” Information om förändringar borde ske mer i förväg. Bättre framförhållning.

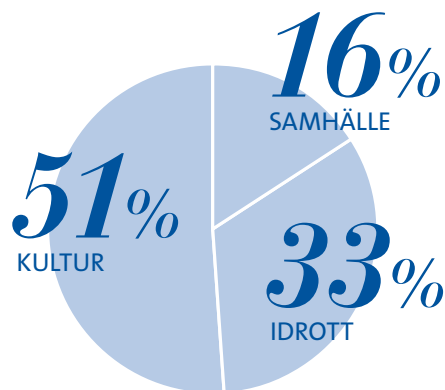
” Information om vad som händer har blivit bättre.

Vi bidrar till staden

Som allmännyttigt bostadsbolag sträcker sig vårt uppdrag längre än att enbart erbjuda bostäder. Vi är också en god arbetsgivare och ska bidra till Göteborgs utveckling.

Samhällsansvaret har alltid vägt tungt hos Bostadsbolaget. För oss innebär det bland annat att vi samarbetar med föreningar, organisationer och arrangemang som är av ideell eller samhällsnyttig karaktär.

Våra samarbeten ska främja utvecklingen av ett långsiktigt hållbart samhälle. 2016 uppgick summan för samarbetsavtalen till närmare 1,5 miljoner kronor, fördelat enligt diagrammet.



Evenemang där människor möts

Under 2016 har Bostadsbolaget medverkat i flera evenemang, stora som små. För oss är det viktigt att delta i evenemang som för samman och integrerar staden, och som bidrar till att stärka bilden av Göteborg. Det är också tillfällen för oss att mötas och samtala med våra hyresgäster. Det flesta evenemang är på plats ute i våra bostadsområden och är viktiga för den lokala sammanhållningen. Ibland deltar vi också i större evenemang, där träffar vi många hyresgäster, men även andra göteborgare som får möjlighet att ta del av och tycka till om vår verksamhet.



Grönskande Aveny under Gothenburg Green World

Mellan juni och augusti kunde göteborgare uppleva ett grönt och skönt Avenyn när 18 pop-up-trädgårdar smyckade paradgatan. En av trädgårdarna skapades av våra miljövärdar tillsammans med kollegorna på Bostads AB Poseidon och Familjebostäder. Förutom att visa upp våra goda kunskaper

i utemiljö ville vi inkludera hyresgästerna. 20 hyresgäster skapade var sin balkonglåda att ställa ut i trädgårdsrummet, sedan var det upp till besökarna att rösta på den de gillade bäst. Totalt röstade 2 110 personer i tävlingen. Lådorna visades sedan upp på Göteborgs Kulturkalas.



Kultur för alla med Kulturkalaset

För tredje året samlades Framtiden-koncernens dotterbolag under Göteborgs Kulturkalas. Med inspiration från Gothenburg Green World skapade vi en grön mötesplats mitt i Bältesspännarparken.

I tältet kunde besökaren skapa sin egen utemiljö i Minecraft, måla sin drömgård eller bara sitta ner och inspireras i "vår gård". För att göra kulturfesten tillgänglig för fler såg vi för andra året till att bjuda på gratis bussresa från några utvalda bostadsområden.



Bostadsbolaget dansade för Hammarkullen

Som en av de största aktörerna i Hammarkullen var det i år självklart att Bostadsbolaget skulle medverka i Hammarkullekarnevalen. Flera medarbetare buggade i tåget under Bostadsbolagets flagga. Hammarkullekarnevalen lockar varje år besökare från Göteborg med omnejd.

Jobsatsning som integrerar

I januari 2017 startade koncernens stora integrationsprojekt "Välkommen till Framtiden – Vägen till viktiga riktiga jobb", där koncernen under tre år ska ta hand om totalt 300 nyanlända som ska praktisera inom olika yrken. På Bostadsbolaget har närmare 75 medarbetare anmält sitt intresse för att bli handledare i projektet. Nahid Habibi jobbar som lokalvårdare och är en av alla som anmält sig.

*Hallå där Nahid!
Varför anmälde du dig som handledare?*

För att hjälpa! Det kan jag genom att använda mina språk, min kunskap och mina erfarenheter. Jag vill visa att det finns ljusare dagar och få dem att tänka positivt. Jag har själv kommit som invandrade till Sverige, börjat från noll och fått jobb genom ett jobbprojekt. Jag kan därför visa att det blir bättre och att det går att komma in i det svenska samhället.

» Läs mer om jobsatsningen i vår års- och hållbarhetsredovisning på sida 18–19.



Tillsammans utvecklar vi fastighetsbranschen

Fastighetsbranschen möter inom några år stora pensionsavgångar och behöver anställa många nya medarbetare. Generationsväxlingar tillsammans med den rådande byggboomen ställer höga krav på oss som arbetsgivare då konkurrensen om kompetent personal ökar.

Ett bra boende är bland det viktigaste som finns, samtidigt vill många ha ett jobb där man hjälper människor och kan förbättra samhället. Det är sådant vi arbetar med i fastighetsbranschen. Under året har vi satsat mer på att stärka vårt arbetsgivarvarumärke för att få fler att söka sig till vår bransch. Vi tror att fler kan lockas till vår bransch om fler vet vad vi gör.

Framtidens Fastighetslabb

2017 är det premiär för Framtidens Fastighetslabb. Labbet är en koncerngemensam satsning för att locka unga till fastighetsbranschen. Maria Hultgren arbetar som HR-specialist på Bostadsbolaget och är med i den koncerngemensamma gruppen som sedan 2012 arbetat för att visa att fastighetsbranschen är en bransch i framkant.

– Vi vill visa bredden på yrken och att branschen erbjuder roliga och meningsfulla jobb. Med labbet kan vi nå ut med detta på ett helt nytt sätt. Det ger oss möjlighet att visa upp branschen inifrån, genom en rolig och unik upplevelse. Det tror jag är nyckeln för att nå fram till unga människor, säger Maria.

Framtidens Fastighetslabb består av tre delar fördelat i ett labb och spelrum, skolmaterial och en spelapp. En guide är med deltagarna genom hela besöket för att det ska följa en röd tråd och ge mersmak.

– I labbet får man prova olika yrken genom praktiska stationer och samarbeten. I spelrummet ligger fokus på mjuka värden i våra yrkesroller som service och sociala frågor, fortsätter Maria.

Vi presenterar också labbets egen app där spelaren är röd och ska driva ett bostadsbolag.

– Då gäller det att ha både god ekonomi och nöjda hyresgäster för att plocka poäng, men det tror jag nog besökaren fixar efter en dag hos oss, säger Maria.

Labbet öppnar för besök hösten 2017 och välkomnar då skolklasser i årskurs 4–9.

Redan nu kan du läsa mer på www.framtidensfastighetslabb.se

Framtidens Fastighetslabb

Det bästa med fastighetsbranschen enligt Maria:

- Man gör nytta i ett större perspektiv.
- Det finns många yrken på ett bostadsbolag och det finns något för alla.
- Vi erbjuder fria och sociala yrken med mycket kontakt med människor.
- Det är en stor bransch som är trygg och stabil.
- Det finns goda utvecklings- och karriärmöjligheter.



Röster om branschen

Vi frågade tre av våra kollegor om vad som är det bästa med att jobba i vår bransch.

Emelie Axelsson, började på Bostadsbolaget som trainee 2015 och är sedan oktober 2016 projektansvarig på avdelningen Fastighetsutveckling.

– Att få jobba med teknik och samtidigt träffa hyresgäster och människor i branschen. Jag gillar att vi tar hand om det befintliga beståndet och utmaningen att alla fastigheter är olika och att vi måste hitta lösningar som är bäst både tekniskt och för hyresgästen. Vi förvaltar ändå människors hem, något av det viktigaste i våra liv. Det är motiverande!

Peter Nilsson, kvartersvärd Ramberget. Jobbade på Bostadsbolaget 1994–99 och återvände till oss i augusti 2016.

– Det är att träffa alla människor, både arbetskamrater och hyresgäster. Och kunna hjälpa till med olika ärenden och bidra till att vi erbjuder bra boenden. Jag har ju testat andra arbetsplatser och yrken, men återvänt just för att det är en bra arbetsplats och ett bra yrke.

Jonna Carlsdotter, arbetar som uthyrare och har varit på Bostadsbolaget sedan 2005.

– Ingen dag är den andra lik, vilket passar mig väldigt bra. Det är ett varierande och utmanande jobb där vi möter människor som är väldigt olika varandra, vilket gör att man måste tänka nytt och bemöta varje person på ett nytt sätt. Sen är det en trygg anställning. Vi är också ett gott och glatt gäng som jobbar tillsammans och finns där för varandra.

» Läs mer om Bostadsbolaget som arbetsplats i vår **års- och hållbarhetsredovisning** på sida 16–17.



För en bättre miljö

Bostadsbolagets miljöarbete styrs bland annat av nationella miljömål, Göteborgs Stads lokala miljömål och Göteborgs Stads miljöpolicy. Miljöarbetet är alla medarbetares ansvar och är integrerat i hela verksamheten.

Vår storlek och våra ekonomiska förutsättningar ger oss styrka att agera långsiktigt i det egna arbetet och för hyresgästerna att minska sin miljöpåverkan. Genom utbildad och engagerad personal kan vi inspirera våra hyresgäster. Bäst effekt får vi när våra cirka 48 000 hyresgäster gör miljösmarta val i vardagen.

Miljöutbildning för all personal

2016 genomförde alla våra medarbetare Göteborgs Stads miljöutbildning. Utbildningen var tre timmar lång och omfattade allt från Göteborgs Stads miljömål till diskussioner om konkreta sätt att agera och skapa förutsättningar för att kunna göra bättre miljöval i vardagen.

Ska vi dela grejer med varann?

Det är viktigt att våra hyresgäster har möjlighet att göra hållbara val i sin vardag. Kollaborativ ekonomi är ett begrepp som vuxit sig starkare de senaste åren. Det innebär att man hyr, delar, lånar eller till och med ger bort saker eller tjänster istället för att äga. Det handlar inte bara om utnyttjandet av resurser, utan också om samhällets uppbyggnad och relationen mellan människor.

Ett exempel där kollaborativ ekonomi är en bra lösning är för verktyg. I flera av våra områden finns idag möjlighet att låna verktyg och trädgårdsmaskiner. 2016 har ett verktygsbibliotek startat i Torpa på initiativ från personalen. Där kan nu hyresgäster i området låna allt från en skruvmejsel och slagborr till spade och batteridrivna häcksax.

Under hösten har studenter hjälpt Göteborgs Stad att designa helt nya lösningar för delande- och cirkulärekonomi i Miljöbrons stu-

dentutmaning Re:Challenge. De har bland annat utfört tre uppdrag för oss på Bostadsbolaget. I Re:Challenge arbetar grupper om tre till sju studenter från olika utbildningsområden med uppdragen att utreda, designa och utveckla ett antal rumsliga mötesplatser för att förenkla delande, lagande och fixande bland invånare i Göteborg. Studenterna ska bland annat utvärdera och komma med förslag på hur man kan öka användningen av verktygspoolen i Torpa. De två andra projekten handlar om att skapa kreativa rum för återbruk i Rannebergen och Hammarkullen. I Rannebergen finns en stor lokal med plats för lånepool, verkstad och bytesmöjligheter där vi hoppas få ett färdigt och inrett återbruksrum. I Hammarkullen har vi bett studenterna undersöka om vi kan skapa en minikretsloppspark och lokalen ska inrymma flera typer av verksamheter som gynnar cirkulär ekonomi. Tanken är att lokalerna ska inspirera

till miljövänliga val och en förståelse för vikten av att hushålla med våra resurser. I slutet av 2016 och början av 2017 presenterade studenterna sina utredningar.

» Läs mer om miljöarbetet i vår års- och hållbarhetsredovisning på sida 22–23.



Energibesparingar

Under året har vi arbetat med flera projekt för att minska vår energianvändning. Vi har bland annat bytt belysning i flera områden, både inomhus och utomhus. Belysningen har bytts till LED-lampor och är närvarostyrd i våra allmänna utrymmen. Förutom att vara energieffektiva och snällare mot miljön ger den nya belysningen en trevligare och tryggare boendemiljö. Andra energiprojekt som pågått under 2016 är att vi har tilläggsisolerat och bytt fasader på hus i Kyrkbyn och Torpa. För att säkerställa ett bra inomhusklimat har vi arbetat systematiskt med ventilationssystemen och balansering av värmesystemen i flera fastigheter.

Nytillskott och putsade pärlor

En resa genom Göteborg är en resa i tiden. Här finns hus från andra århundraden liksom från idag. För att kommande generationer ska få samma upplevelse och en bostad måste vi bygga nytt och ta hand om det som finns.

Byggtakten i Göteborg har liksom i övriga landet börjat öka. Stadens mål är att 7 000 bostäder utöver ordinarie plan ska vara inflyttningsklara till 2021 då Göteborg fyller 400 år. För att klara detta har satsningen BoStad2021 inletts med syfte att snabba upp byggprocessen, från detaljplan till färdiga bostäder. Framtidenkoncernen har svarat upp genom det nya bolaget Framtiden Byggt utveckling AB som nu hanterar koncernens produktion av nya hyresrätter.

Inom ramen för BoStad2021 är cirka 545 bostäder just nu aktuella för Bostadsbolaget:

- Briljantgatan i Tynnered, cirka 95 lägenheter
- Hagforsgatan i Östra Torpa, cirka 200 lägenheter
- Radiatorget i Järnbrott, cirka 80 lägenheter i anslutning till torget
- Smörslottsgatan i Robertshöjd, cirka 170 lägenheter

Vi bygger inte bara nytt, vi tar även hand om det vi har

Allt har en livslängd och behöver löpande underhåll för att fungera under tiden. Genom att underhålla och renovera befintligt bestånd håller vi fastigheterna i gott skick och jobbar med ett långsiktigt hållbart förvaltande.

Stortrivs med nygammal lägenhet

Uno Dahlgren bor sedan sju år i en tvårumslägenhet på Kalendervägen i Kortedala. Men lägenheten, eller huset för den delen, är inte densamma som när Uno flyttade in. Huset är det första av sju hus på gatan som ska renoveras och är lite av ett pilotprojekt. Omfattningen av övriga hus renovering är inte beslutad.

Renoveringen har varit starkt influerad av hyresgästerna och den ursprungliga charmen från 1950-talet då området växte fram. Arbetet pågick under nästan ett år och när hyresgästerna flyttade in igen



under hösten 2016 möttes de av ett moderniserat och helt renoverat hus med nya stammar, nya kök och badrum, större balkonger och större hiss.

– Det är härligt att vara hemma igen. Huset och lägenheten är fin och det är kul att man har bevarat delar av det tidstypiska, säger Uno. Att flytta tillbaka till sin lägenhet var en självklarhet för Uno och det är inget han ångrar.

– Jag stortrivs i min nygamla lägenhet! Och flytten var inga problem alls, då jag fick hjälp av Bostadsbolaget, bekanta och kommunens fixare, säger Uno.

Tillsammans med sex andra hyresgäster engagerade sig Uno lite extra i renoveringen genom att delta i referensgruppen som diskuterat material, färger och utformning under ledning av Bostadsbolaget. En av Unos absoluta högsta önskningar i projektet var en större hiss som går hela vägen ner i källarförråden. Att detta nu blivit verklighet är han mycket nöjd med. En annan favorit är det nya och moderna köket som med sitt röd- och grårutiga golv och snabelhandtag på köksluckorna är en tydlig flört med 50-talet.



Kul att återskapa torgets karaktär

Radiotorget invigdes 1953 som ett så kallat satellittorg. Det var första gången i Sverige och en av de första i Europa som en handelsplats byggdes utanför stadskärnan. Detta var så banbrytande att experter från hela Europa kom för att studera förorten med ett eget centrum.

Sex decennier senare har tiden sprungit förbi torget. Konkurrensen från intilliggande köpcentrum är tuff och byggnaderna uppfyller inte längre byggteknisk status. Med utgångspunkt i skick och behovet av bostäder har det beslutats att riva delar av bebyggelsen vid torget, bygga nya lokaler och tillföra fler lägenheter.

– Radiotorget är en fin plats och det känns kul att vi genom att återskapa husprofilen mot torget så tydligt kan bevara den ursprungliga karaktären samtidigt som vi moderniserar, och skapar fler lägenheter, säger projektledare Per Strand.

Radiotorget ingår i BoStad2021 och planprocessen går fort i jämförelse med ”vanliga” projekt. I december 2014 fick Bostadsbolaget planbesked, ett år senare var planen på samråd och i februari 2017 förväntas planen antas. Och om allt går enligt plan står lägenheterna och lokalerna inflyttningsklara 2019.

Dialogen med de kringboende, näringsidkarna på torget och andra intressenter har varit en viktig del i projektet. Tillsammans med övriga aktörer på torget har Bostadsbolaget hållit dialogmöten och ett flertal Öppet hus för att samla in kunskap och synpunkter samt berätta om nybyggnadsplanerna.

– Det är tydligt att många känner starkt för området. De flesta är positiva till utvecklingen och de yttranden som inkommit handlar främst om skuggning och försämrad utsikt samt behovet av parkeringsplatser, säger Per.

Även Seniorgården och JM ska bygga nya bostäder vid torget. För att få en helhet har

539

*lägenheter genomgick
stambyte 2016.*

73

*lägenheter
färdigställdes 2016.*

aktörerna anlitat en gemensam landskapsarkitekt som ska skapa ett gemensamt uttryck för de viktiga grönytorna. Även själva torgytan kommer att få sig ett ansiktslyft.

De nya husen kommer att vara tillgänglighetsanpassade och ha hiss, till skillnad från många av områdets befintliga hus. Med totalt 170 nya bostäder medför projektet också en bättre köpkraft för handlarna på torget.

Redaktionen

Produktion: Solberg

Text: Bostadsbolaget

Illustrationer: Solberg

Foto: Markus Andersson, Oliwer Cedergren, Eva Jonasson, Sara Keränen,

Kvarnström arkitektkontor/Projektengagemang, Niklas Maupoix,

Jesper Orrbeck, Malin Pethrus, Sofia Sabel, Svante Örnberg.

Omslagsfoto från Kortedala: Sofia Sabel

Kontakt

Besöksadress: Engelbrektsgatan 69

Öppettider: 08:00–16:30 (Lunchstängt: 12:00–12:45)

Telefon: 031-731 50 00

E-post: info@bostadsbolaget.se

Frågor hänvisas till vår ekonomichef eller kommunikationsansvarig som
nås på växelnymret 031-731 50 00.



**Bostads
bolaget**

Bostadsbolaget är en del av Framtidenkoncernen som ingår i Göteborgs Stad
Box 5044, 402 21 Göteborg. Tel 031-731 50 00. E-post info@bostadsbolaget.se

www.bostadsbolaget.se