



NY TÄVLING:

Var i Göteborg är vi? **SID 18**

**DINA ÅSIKTER
STYR VÅRT ARBETE**

Så tycker hyresgästerna **SID 8-9**

**"JAG ÄLSKAR ATT
HJÄLPA MÄNNISKOR"**

Kvartersvärden Michael
är först ut i ny serie **SID 19**

DIGITAL TRYGGHET för seniorer

"Bra med olika typer av säkerhetslösningar" **SID 3-7**



I allmän- nyttans tjänst

När jag hade pluggat klart till miljövetare sökte jag mig direkt till allmännyttans traineeprogram. Att vara trainee är ett bra sätt att på kort tid få en bred erfarenhet att komplettera studierna med. Det som känns bra med att jobba i just allmännyttan är att här finns ett uttalat samhällsansvar. Vi arbetar för att skapa ett mer hållbart samhälle. Att ha det som grund att stå på är enormt viktigt för mig eftersom det ger större kraft till att driva miljöarbetet.

Frågor som energi, kommunikation, avfall och kemikalier i våra bostäder kommer bli ännu mer aktuella i framtiden vilket känns både spännande och ansvarsfullt. Som bostadsbolag har vi stor möjlighet att vara med och påverka framtidens boende i en mer hållbar riktning, vilket jag ser som en kul utmaning att vara en del av.

Bostadsbolaget är ett stort företag med personal utspridd över hela staden, men trots det finns här en bra gemenskap. Alla hjälps åt, oavsett yrkesroll, vilket ger de bästa förutsättningarna för att vi tillsammans ska kunna driva miljöfrågorna framåt!

HANNA WIKSTEN,
TRAINEE I ALLMÄNNYTTANS
TRAINEEPROGRAM OCH
MILJÖSAMORDNARE
PÅ BOSTADSBOLAGET



INNEHÅLL



FOTO: SVANTE ÖRNBERG

06 Äldre nyfikna på ny teknik

I ett pilotprojekt testade Berit Nilsson, trygghetsvärden Vibeke Lind Karlsson och Margareta Randin nya tekniska lösningar.

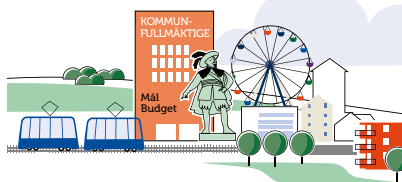


ILLUSTRATION: CHRISTINA JONSSON



10 Målet är jämlikhet

Göteborgarna äger Bostadsbolaget – hur går det till och varför är det så?



FOTO: SVANTE ÖRNBERG

12 Allmännyttan då och nu

I en tid av bostadsbrist, trångboddhet och dålig standard växte allmännyttan fram för 70 år sedan.



FOTO: SVANTE ÖRNBERG

14 Bobutiken ger inspiration

Det går att sätta sin personliga prägel även på en hyresrätt. I Bobutiken kan du se alternativen.

19 Åtta frågor till...

Först ut i vår nya serie är Michael Ryberg, kvartersvärden med en oanad talang att överleva faror.

TRIVAS

Ansvarig utgivare: Catarina Hagwall

E-post: trivas@bostadsbolaget.se

Redaktionell produktion och layout:

Long Tall Sally / Intellecta Corporate

Illustration: Fingerprint illustrationer.

Tryck: V-tab, 2018.

Citera oss gärna, men ange källan.

För insänt, ej beställt, material ansvaras ej.



**Bostads
bolaget**

En del av Framtidenkoncernen som ingår i Göteborgs Stad.

Postadress: Bostadsbolaget, Box 5044, 402 21 Göteborg Besöksadress: Engelbrektsgatan 69

Hemsida: bostadsbolaget.se Telefon: 031-731 50 00 (växel) E-post: info@bostadsbolaget.se

Felanmälan: Görs i första hand via vår webb (bostadsbolaget.se).

Du kan även vända dig till din kvartersvärd. Telefonnummer finns i trappuppgången och på hemsidan.

Vid akuta fel efter kontorstid: Ring Fastighetsjouren 031-18 48 33 (i Rannebergen, ring 031-703 16 50).

Uthyrning: Titta i din trappuppgång eller på vår hemsida för telefonnummer till din uthyrare.

SMARTARE HEMMA med ny teknik

I ett forskningsprojekt undersöktes vilka möjligheter det finns för fastighetsägare och hyresgäster när några lägenheter i Bostadsbolaget gjordes lite smartare. Familjen Vitorović var med och testade.

TEXT MALIN AGE FOTO SVANTE ÖRNBERG

Projektet, där Bostadsbolaget var en av flera fastighetsägare som deltog, pågick under två år och har just avslutats.

– Vi har varit tidiga med att äga vårt fibernät och uppfattades som en fastighetsägare med rätt förutsättningar, säger Niklas Nordell, fastighetskoordinator, som har varit ansvarig från Bostadsbolagets sida.

I några lägenheter installerades rörelsedetektorer. Ytterdörrar och balkongdörrar försågs med sensorer. En sorts pluggar ingick också, som kunde programmeras och placeras på elkontakter.



Niklas Nordell har hållt i trådarna från Bostadsbolagets sida.

Tänk om systemet skulle känna mina vanor och veta hur jag vill ha det, bättre än vad jag gör själv...

DEJAN VITOROVIĆ

– Att styra lampor med timer är ju ingen revolutionerande teknik. Men det intressanta i det här projektet är att de olika delarna kunde kopplas ihop, säkerheten är hög och informationsägaren är tydligt definierad, säger Niklas Nordell.

DET ÄR JUST den här informationen som är intressant. I ett hyreshus där fastighetsägarens driftsystem samsas med hyresgästernas egna tekniska lösningar samlas mycket information som idag sprids åt olika håll. Forskningsprojektets uppgift var att undersöka vad som händer när alla systemen samspelar och informationen hålls ihop.

En som deltog i projektet var Dejan Vitorović som bor med sin familj i Landalabergen. Som ingenjör och affärsutvecklare på ett forskningsföretag blev han genast intresserad.

– Jag har ont om tid och kan tekniken underlätta, göra det mer trivsamt hemma eller erbjuda en upplevelse är det spännande, säger Dejan.



Den nya tekniken väcker förstås frågor. Vilka risker kan det finnas när information samlas på ett ställe? Vem får tillgång till den och hur säkra är mina uppgifter?

– Det kommer vi säkert att prata mycket om framöver, spår Dejan.



UNDER EN MÅNAD provade familjen Vitorović lite olika saker. Rörelsedetektorn programmerades för att tända lampan i hallen när någon gick upp på natten.

En annan lampa tändes när ytterdörren öppnades och föräldrarna fick samtidigt ett meddelande i mobilen. Det var ett smidigt sätt att se att barnen



Dejan, hustrun Ylva och barnen Sara och Marko har testat ett lite smartare hem.

har kommit hem från skolan när de själva var på jobbet.

I framtiden ser Dejan många utvecklingsmöjligheter för det smarta hemmet.

– Med en enkel app skulle man kunna skapa olika scenarier. Tänk att vakna av att rullgardinen åker upp, lampan tänds i fönstret, en spellista med



När ytterdörren öppnas reagerar sensorn där – och lampan i hallen tänds.

DET SMARTA HEMMET

Forskningsprojektet **Hållbara öppna lösningar för det smarta hemmet** drevs av innovationsmyndigheten Vinnova i samarbete med Rise. Tre fastighetsägare på tre olika orter (Sundbyberg, Stockholm samt Bostadsbolaget i Göteborg) valdes ut för att delta i projektet. Hyresgäster i olika områden tillfrågades och deltog frivilligt.

Projektet är nu avslutat. Det finns en möjlighet att Bostadsbolaget kommer att medverka i andra liknande projekt framöver.

musik som du själv har valt börjar spela och kaffekokaren går igång – allt helt automatiskt! Systemet skulle känna mina vanor och veta hur jag vill ha det, bättre än vad jag gör själv, drömmer Dejan samtidigt som han ser att tekniken kan användas till mer:

– **DET SKULLE VARA** spännande att se vad en fastighetsägare som Bostadsbolaget skulle kunna göra. Tänk ett system som kontrollerar med min kalender och bokar in tider åt mig i tvättstugan när jag har tid, eller att temperaturen i lägenheten skiftar efter mina behov.

SMARTA SENIORER

Läs på nästa uppslag om Rannebergens Trygghetsboende som också var med i projektet. ➔



◀ Berit Nilsson, Margareta Randin och Else-Marie Hermansson var några av dem som testade appen tillsammans med trygghetsvården Vibeke Lind Karlsson.

TRYGGHET I EN APP

Många äldre vill klara sin vardag på egen hand så länge som möjligt. I Rannebergen har några seniorer deltagit i ett forskningsprojekt som väckte nya tankar kring trygghet och säkerhet.

TEXT MALIN AGE | FOTO SVANTE ÖRNBERG

Rannebergens Trygghetsboende invigdes för tre år sedan. Margareta Randin, Berit Nilsson och Else-Marie Hermansson bor i sina egna lägenheter i området, men möts nästan dagligen efter lunch i samlingslokalen Fjällträffen. Det är ett litet rött hus som ligger på gården innanför höghusen från miljonprogrammets dagar. Här är det lätt att ta en kaffe och småprata, lägga pussel, spela lite biljard eller träna i gymmet. Vibeke Lind

Karlsson från Bostadsbolaget är trygghetsvård och planerar verksamheten.

MARGARETA, ELSE-MARIE och Berit har deltagit i projektet Hållbara öppna lösningar för det smarta hemmet (se föregående uppslag). Även om projektet drog ut på tiden och utvärderingen inte riktigt hanns med väckte det tankar om hur tekniken kan vara ett stöd när man blir äldre.

– Jag blev intresserad av projektet direkt, det är väldigt bra med olika typer av

säkerhetslösningar. Jag vill känna mig trygg, säger Margareta.

Berit fyller i:

– Jag tycker det låter bra med en app i telefonen där jag kan se om jag stängde dörren eller inte. Tänk om man står vid busshållplatsen och börjar fundera. Då vore det ju käckt att kunna se det i mobilen och slippa gå tillbaka i onödan, säger hon.

Forskningsprojektet byggde på att hyresgästen hade en smart mobiltelefon där de tekniska lösningarna knöts sam-



▲ En sensor som placeras på dörren känner om det är stängt eller inte.



Adaptrarna programmeras och kan användas på till exempel en lampa eller kaffebryggaren. Berit Nilsson tyckte det lät som ett spännande projekt.

I framtiden skulle man kunna koppla systemet till hemtjänsten som kan reagera om något verkar konstigt.

VIBEKE LIND KARLSSON

man. Eftersom inte alla seniorer hade en egen löstes det genom att trygghetsvärden Vibeke fick informationen i sin mobil.

– I framtiden skulle man kunna koppla systemet till hemtjänsten som kan reagera om något verkar konstigt. Det skulle också vara ett sätt att kunna kontrollera att tillsynen verkligen har varit där, funderar Vibeke och Berit är genast med på noterna:

– Jag sa till mina barn att det vore bra om de

kunde ha en app och se att jag rörde mig i lägenheten och inte hade ramlat. Men det tyckte de inte alls, säger hon och skrattar.

– De sa det skulle bli väldigt stressigt och att de skulle oroa sig för mig hela tiden.

Vibeke har en annan idé inför framtiden:

– Jag skulle vilja ha en skärm i lägenheten. Där skulle fastighetsägaren meddela nyheter, berätta om vad som händer i området och man skulle kunna boka tvättstugan där, utan att behöva ha en egen mobil, dator eller surfplatta.

I PROJEKTET INGICK rörelsedetektorer, men steget vidare mot kameror i lägenheten lockar inte alls.

– Det skulle kännas väldigt obehagligt, säger Margareta som tyckte det var lite svårt att vänja sig vid rörelsedetektorns blinkningar.

Samtalet glider in på hur mycket teknik det egentligen finns plats för. Den dagliga kontakten med andra är viktig.

– Om man inte har sett till någon här på ett tag blir man ju orolig. Det digitala kan inte ta över allt. Vi känner varandra och vet varandras rutiner, säger Else-Marie.

– Nu ska det skickas sms och grejas. Det är så lätt att det blir missförstånd. Varför inte ringa och prata med varandra på riktigt istället? Då hör man ju på rösten hur den andra mår, säger Berit.



Göteborgs
Stad

Mötesplats för dig som är äldre

Är du pensionär och skulle vilja fylla dagarna med något roligt? I Göteborgs Stad, stadsdelen Centrum finns fyra mötesplatser, träffpunkt Guldheden, träffpunkt Stampen, träffpunkt Framnäs-gården och Mötesplats – kulturhus, som erbjuder olika evenemang och aktiviteter för seniorer. Välkommen vardagar mellan klockan 10-15.

Exempel på aktiviteter är föreläsningar, samtalsgrupper, fysisk aktivitet, stickcafé och utflykter.

Hämta ett program på någon av mötesplatserna eller besök **kalendarium.goteborg.se** eller **facebook.com/traffpunktericentrum**

GDPR – vad är det?

Den 25 maj 2018 träder EU:s nya dataskyddsförordning i kraft. Den heter General Data Protection Regulation och förkortas GDPR. Den innebär bland annat hårdare krav på hur personuppgifter ska hanteras.

Syftet är att skydda den personliga integriteten hos den enskilde individen och det kommer ersätta personuppgiftslagen. För Bostadsbolaget innebär det att vi ser över våra nuvarande rutiner och processer för att säkerställa att vi uppfyller de nya kraven. Hur det här påverkar dig som hyresgäst återkommer vi till i nästa nummer av Trivas.

SÅ FUNGERAR TRYGGHETSBOENDE:

Boendet riktar sig till den som har fyllt 70 år och kostar ingenting extra, förutom den vanliga hyran för lägenheten. I trygghetsboende ingår det, förutom stödhandtag i duschen och spisvakt, möjlighet till aktiviteter i en samlingslokal med en trygghetsvärd på plats.

Bostadsbolaget har trygghetsboenden i Majviken, Rannebergen och Öster om Heden. Lägenheterna söks på vanligt sätt via Boplats. Något biståndsbeslut från kommunen behövs inte.



79,7 procent är nöjda med Bostadsbolagets service.

Alla som svarar på vår hyresgästenkät har möjlighet att också skriva fritt vad man tycker om de olika boendefrågorna. Det här är väldigt betydelsefullt för oss eftersom vi där kan hitta förklaringarna bakom siffrorna, men också få konkreta tips och förslag på hur vi kan bli bättre. Här är några röster från undersökningen.

Värmen i lägenheterna kunde bli bättre, speciellt i höstrusket. När minusgraderna kommer, fungerar värmen men inte när det blåser o regnar med plusgrader ute.

BRUNNSBO

Hyresgästerna visar vägen

Det var ovanligt många som svarade i årets hyresgästenkät.

Nu pågår det viktiga arbetet att analysera svaren och göra förbättringar där det behövs.

– **Det är genom enkäten vi får veta vad du som hyresgäst tycker,** säger Catarina Hagwall på Bostadsbolaget.

TEXT MALIN AGE

V varje år ställer Bostadsbolaget frågor till sina hyresgäster i en enkät. Frågorna handlar till exempel om hur de boende trivs i sina lägenheter, om det känns tryggt i området och om det är någonting som kan bli bättre. Svaren är helt anonyma.

– Målet med att göra en enkät är att få veta vad hyresgästerna tycker är viktigt så att vi arbetar med rätt saker. Enkäten är en viktig del när vi planerar vilka områden vi ska satsa på, säger Catarina Hagwall som är chef för Marknad och Kommunikation på Bostadsbolaget.

I år var det ovanligt många som svarade. Det kan bero på att enkäten den

här gången skickades både med posten och via mejl. I mejlet fanns en länk och det var lätt att svara direkt i mobilen. Nytt för i år var också att enkäten översattes till fem olika språk.

EFTERSOM FRÅGORNA ställs regelbundet är det möjligt att jämföra med tidigare år och se trender. Den här gången visade

Fler torktumlare behövs
för att hinna med tvätten
under 3 timmar!

HAMMARKULLEN

"Hade velat fylla i både 7-9
och efter kl 16 för besökstid
Boservice. Om vi är lediga
någon dag, är det bättre att
kunna gå dit på morgonen
– innan andra aktiviteter.
Under arbetsdagar, är kvälls-
tiden bättre."

SÖDRA BISKOPSGÅRDEN

"Mycket bra personal.
Hjälpsam!"

KORTEDALA

Ta bort "boulebanan"
på gården. Den är bara en stor
sandlåda. Ingen spelar.

LANDALA

"Problemet med mailen är att jag inte hittar mailadressen
någonstans. Skulle vilja kunna maila in felanmälningar, men vet
inte hur jag gör det. Bättre info om den mailen vore bra!"

GULDHEDEN

75,5 procent är
nöjda med
städningen i
trapphuset.



FOTO: SOFIA SABEL



Catarina Hagwall

enkäten att de allra
flesta, 88,7 procent,
trivs med Bostadsbola-
get som hyresvärd och
att 89,8 procent kan
rekommendera
Bostadsbolaget till
andra. Kvartersvär-
darna får många goda

omdömen och många tycker att utemil-
jön, rabatterna och planteringarna,
sköts bra. Men jämfört med förra
året är det fler som anser att det
är för kallt i lägenheterna och
fler känner sig otrygga i
trapphus, källare och i andra
allmänna utrymmen. Vi ligger
fortfarande högt i hur nöjda
hyresgästerna är med vår service
trots att det har gått ner något i år,
jämfört med tidigare.

– **NU BÖRJAR VÅRT ARBETE** med att
agera på de här svaren. Vi gör handlings-
planer och med enkäten i ryggen vet vi att
vi jobbar med rätt frågor. Det är viktigt
för oss att vi återkopplar till hyresgästerna
och berättar vad vi har gjort för att det ska
bli bättre, säger Catarina.

I enkäten kan hyresgästerna lämna

kommentarer och berätta mer om vad de
tycker.

– Vi läser alla kommentarer som
kommer in. De ger oss otroligt mycket bra
information, säger Catarina.

BEHOVEN AV FÖRÄNDRINGAR skiljer sig
mellan Bostadsbolagets olika områden.
Tvättstugan kan upplevas otrygg på ett
ställe, men inte alls på ett annat.

– Våra områden är olika,
men för våra hyresgäster
ska det vara lika bra
oavsett var de bor. Vi
brukar kalla det "olika
och lika bra". Det kan
exempelvis betyda att
öppettiderna på våra

Boservicekontor varierar
beroende på var de ligger. I
ett område där få har svenska som

modersmål uppskattas ofta generösa
öppettider så att det går att träffas
personligen för att få svar på sina frågor. I
andra områden finns inte alltid samma
behov av ett fysiskt möte. Där vill hyres-
gästerna hellre sköta kontakten via telefon
eller mejl. Vi försöker möta hyresgästerna
som de vill bli bemötta, så långt det är
möjligt, säger Catarina.

FOKUS 2018

I nästa nummer av
Trivas kommer vi att
följa arbetet med
enkäten.

RESULTAT FRÅN ENKÄTEN

Jämfört med förra året svarade fem
procent fler på enkäten i år. Det kan
ha berott på att den översattes till
flera språk och att det var enkelt att
svara direkt i mobilen.

58,3 procent blev den höga
svarsfrekvensen

89,5 procent är nöjda
med gårdens
utformning.

88,7 procent trivs
med hyresvärden

89,8 procent rekommenderar
Bostadsbolaget
till andra

91,8 procent är nöjda med
hur de blir bemötta av
kvartersvärdarna

66,6 procent nöjda med
städning av tvättstugan

89,9 procent trivs
i sin lägenhet



BOSTADSBOLAGETS MÅL:

Ett jämlikt Göteborg

Att Bostadsbolaget är ett kommunalt bostadsföretag och att det alltså ytterst är göteborgarna själva som äger det visste du kanske. Men hur hänger det ihop – och vad tjänar det egentligen till att Göteborgs Stad äger och förvaltar bostäder?

TEXT KARIN ANDRÉEN OLSSON | ILLUSTRATION CHRISTINA JONSSON

Bostadsbolaget drivs på sätt och vis som vilket affärsmässigt företag som helst och får inga bidrag eller annat stöd av Göteborgs Stad. Men anledningen till att staden äger och bygger bostäder är inte att maximera vinsten. Intäkterna används till att förvalta bra bostäder för tusentals göteborgare men också till att utveckla hela bostadsområden, skapa nya bostäder och arbeta för ett mer jämlikt Göteborg.

– Det viktigaste för oss är att skapa goda boendemiljöer för våra hyresgäster och tillföra nya bostäder över hela Göteborg, inte bara i centrum utan även i områden där det inte byggts på länge, säger Martin Blixt, tf vd i Framtiden-koncernen där Bostadsbolaget ingår.

– På så sätt kan vi binda ihop staden geografiskt och utjämna sociala skillnader. Vi får vara med och utveckla de områden där de sociala behoven är som störst.

”VI BYGGER DET HÅLLBARA samhället för framtiden” är visionen för Framtiden och de sju dotterbolagen. Och med tanke på att vi tillsammans förvaltar över 72 000 lägenheter är det många människor som påverkas av vår koncern – var fjärde göteborgare bor faktiskt i allmännyttan.

Koncernens moderbolag, Förvaltnings AB Framtiden, ägs av Göteborgs Stadshus AB, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad. Det är alltså politikerna som styr verksamhetens inriktning, genom bolagsordning, ägardirektiv och kommun-

fullmäktiges budget. Målen i budgeten bryts ned och omsätts i praktisk handling av nämnderna och styrelserna. Koncernens gemensamma affärsplan ligger sedan till grund för Bostadsbolagets egen verksamhetsplan.

I VERKSAMHETSPLANEN finns tre viktiga områden som står i fokus för hela koncernen – nybyggnation, varsam renovering (läs mer i artikeln här intill) och utvecklingsområden. Två av utvecklingsområdena finns i Bostadsbolagets bestånd: Norra Biskopsgården och Hammarkullen.

– Vi bygger inte bara nytt utan arbetar på flera olika sätt i våra utvecklingsområden för att lyfta dem och öka den sociala tryggheten. Ofta i samverkan med andra aktörer i området och inte minst hyresgästerna själva, säger Martin Blixt.

Tempot i bostadsbyggandet kommer att öka betydligt under 2018 och arbetet för ett tryggare Göteborg fortsätter. Ett exempel är beslutet att öka närvaron i vissa områden och ha personal på plats till klockan 22.00, vilket redan prövats i Gårdsten.

– Det har gjort stadsdelen lugnare, säger Martin Blixt. Vi fortsätter vårt arbete med att utjämna skillnaderna i livsvillkor mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg. Det gagnar alla göteborgare, oavsett var man bor.



Martin Blixt, tf vd i Framtidenkoncernen



DIN ÅSIKT SPELAR ROLL

Du som är hyresgäst har också möjlighet att påverka hur Bostadsbolaget ska arbeta och vilka förbättringar som kan göras. Ett sätt är att svara på enkäten som skickas ut till hyresgäster med jämna mellanrum, ett annat att höra av sig till exempelvis kvartersvärden.

Så arbetar Framtiden för ett hållbart Göteborg

DEN SOM HAR STOR

påverkan måste också ta ett stort ansvar. Det gäller i högsta grad Framtiden-koncernen, där Bostadsbolaget ingår. För att det ska bli tydligt hur koncernens sammanlagda verksamhet påverkar göteborgarna och miljön presenterar Framtiden nu sin första hållbarhetsredovisning som är gemensam för hela koncernen.

Redovisningen beskriver bland annat hur arbetet för bra boendemiljöer och ett tryggare och mer jämlikt Göteborg bedrivs. Snabbare nybyggnation, satsning på varsam renovering, engagemang i utvecklingsområdena och minskad energianvändning är några exempel.

Hållbarhetsredovisningen i sin helhet hittar du här: www.framtiden.se



Förhandling om hyran pågår

FRAMTIDENKONCERNEN

har under hösten 2017 förhandlat med Hyresgästföreningen i Västra Sverige med syfte att nå en överenskommelse för hyresjustering för bostäder från och med 1 januari 2018.

Tyvärr har en överenskommelse inte kunnat nås, utan ärendet lämnas till HMK (Hyresmarknadskommittén). Vid denna tidnings tryck har vi ännu inte fått svar från HMK utan hoppas på besked till nästa nummer av Trivas.



◀ Gammalt möter nytt när Kommandobryggorna byggdes mitt i det som var landsbygd på 60-talet.



▲ Julian-ska gatan i Kortedala på 1950-talet.



◀ Systers Estrids gata i Guldheden på 1940-talet.

ALLMÄNNYTTAN:

LIKA VIKTIG NU SOM DÅ

Bostadsbolaget är Göteborgs äldsta allmännyttiga bolag. Det startades 1945 då Sverige tog krafttag mot den tidens bostadsbrist, trångboddhet och dålig bostadsstandard. Men hur ser det ut idag, över 70 år senare? Är allmännyttans uppgift att tillhandahålla hållbara, prisvärda bostäder för alla fortfarande aktuell?

Allmännyttan har kanske aldrig varit så viktig som den är idag, anser Nina Rådström, kommunikationschef på SABO, de allmännyttiga bostadsföretagens branschorganisation.

– Det är kommunernas uppdrag att se till att det finns tillräckligt med bostäder och allmännyttan är det enda verktyg de förfogar över helt själva för att kunna ta det ansvaret.

ATT ANSVARA FÖR bostadsförsörjningen är en utmaning framför allt för storstäderna när inflyttningen ökar och människor i nöd söker sig till Sverige. De allmännyttiga bolagen är en möjlighet för kommunen att skapa nya bostäder till rimliga priser. Alla ska kunna bli hyresgäster hos allmännyttan, oavsett inkomst, ålder eller härkomst.

Framtidenkoncernen, där Bostadsbolaget ingår, har

i uppdrag från Göteborgs Stad bland annat att bygga 1 400 nya bostäder om året framöver.

De allmännyttiga bolagen ska bedrivas på ett affärsmässigt sätt, men har samtidigt ett stort samhällsansvar. De ska arbeta för trygga och säkra bostadsområden och mot segregation och ojämlikhet. Bostadsbolaget erbjuder exempelvis praktikplatser för nyanlända, anordnar läxhjälp och skapar meningsfull fritid för barn. Många aktiviteter sker i samverkan med andra bostadsföretag, Hyresgästföreningen, ideella föreningar med flera. Att i första hand anlita arbetskraft från bostadsområdet är ett annat sätt att skapa social hållbarhet.

– **TRYGGA, STABILA** bostadsområden är bra för alla kommuninvånare, menar Nina Rådström. Allmännyttan är en stark kraft som tar ett stort samhällsansvar. Den behövs verkligen även i vårt moderna Sverige.

TEXT: KARIN ANDRÉEN OLSSON

En milsvid utsikt över stora delar av Göteborg och modern arkitektur. Ett höghus byggs just nu på Kortedala torg. Med sina 16 våningar kommer det att sticka ut ordentligt.

Högt läge i Kortedala

När Kortedala byggdes på 1950-talet var det Göteborgs första förort. Då lockade de moderna lägenheterna med elspis, varmvatten och tvättstuga. Torget är fortfarande en samlingsplats med butiker, ett bibliotek och restauranger.

Här byggs just nu ett punkthus med 75 lägenheter som kommer att tillhöra Bostadsbolaget. Det blir välplanerade ettor, tvåor och treor på 35 – 70 kvadratmeter med en takterrass allra högst upp som ska vara tillgänglig för alla hyresgäster i huset.

– Jag tror att det kommer att bli riktigt häftigt och att utsikten blir magnifik, säger Joakim Stagemyr som är ansvarig för nyproduktion på Bostadsbolaget.

ARBETET MED grundläggningen blev mer komplicerad än planerat. Huset står på ett berg och spårvägen går nära.

– När vi började med plansprängningen visade det sig att berget är av sämre kvalitet än vi hade förväntat oss. Därför tar det lite längre tid än vad vi hade

räknat med. Vi måste arbeta med en ovanligt hög försiktighetsgrad när vi har spårvägen så nära, säger Joakim.

MEN NU går det snabbare. Huset byggs av förtillverkade betongelement som fogas samman. Arkitekterna från arkitektbyrån White har försökt knyta samman områdets historia från 1950-talet med tidstypiska mönster i fasaden, samtidigt som huset kommer att upplevas som modernt med mycket glas och upplysta delar.

– Det är många som redan har visat intresse. Få lägenheter i området är

tillgänglighetsanpassade och hissar saknas. Jag tror att det här attraherar dem som redan bor i Kortedala men som vill ha det lite mer bekvämt. Eftersom det är så bra kommunikationer och nära till service lockas nog också yngre. Vi lägger ribban högt när det gäller teknik och bekvämligheter, säger Joakim.

Uthyrning av lägenheterna planeras starta under maj 2018, och någon gång runt sommaren 2019 ska de första hyresgästerna kunna börja packa upp sina flyttkartonger.

TEXT: MALIN AGE



Rum för egen stil

Till Bostadsbolagets Bobutik kommer många hyresgäster som vill hitta inspiration för att **ge sin lägenhet en mer personlig prägel.**

Trivas träffar Maria, butiksansvarig för Bobutiken, som dagligen möter inredningssugna hyresgäster.

TEXT CHARLOTTE BENJAMINSSON | FOTO SVANTE ÖRNBERG

Här finns inte bara de tillval som Bostadsbolaget erbjuder utan också tapetkollektionerna som hyresgästerna som ska få omtapetsrat kan välja bland.

– Det märks tydligt att fondtapeter inte är lika eftertraktat längre, säger Maria.

Även om det kommit fler tapeter med mönster nu så väljer de allra flesta ändå ganska neutrala varianter till sina lägenheter. Men ett tapetval tar trots det ofta lång tid.

– Det är ju viktigt att det blir rätt! Det kan vara svårt att föreställa sig ett helt rum utifrån den lilla biten som finns i katalogen.

Ibland går det att låna hem katalogen ett par dagar för att se hur tapeten ser ut hemma.

– Rummets läge gör stor skillnad. Norr- eller söderläge påverkar hur ljuset faller mot tapeten, om det blir ett varmt eller kallt ljus, menar Maria.

I TAKT MED TIDEN slits parketten och köksluckorna kanske känns både nöta och omoderna. Behoven ändras och egen tvättmaskin i lägenheten kan underlätta vardagen. Istället för att använda ett standardsortiment ger Bostadsbolaget sina hyresgäster möjlighet att sätta en personlig prägel på sitt hem genom olika tillval.

– Många vill själva välja hur det ska se ut hemma även om man bor i en hyres-



Maria från Bostadsbolaget tipsar hyresgäster som vill göra egna val.

rätt. Bostadsbolaget vill att alla ska ha möjlighet att få påverka sin hemmiljö och boendestandard genom att göra egna val och betala för det, säger Maria.

Hon hjälper till med tillvalsbeställningar och ger tips och råd kring hur man ska tänka när man inreder. I lokalen finns också två inredda rum som kan fungera som utgångspunkt för samtal kring hemmet och ge inspiration för att tänka nytt. När Trivas är på besök har det varit hektiska dagar.

– Det är många som är sugna på att ändra hemma nu. Så är det alltid så här års. Kanske har man varit ledig och har haft tid att fundera på att göra om och då slår man till, säger Maria.

Hos Bobutiken kan man välja bland

olika köksluckor, bänkskivor, kakel, dörrar, golv och andra tillbehör. Det finns också möjlighet att i vissa lägenheter välja att installera tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin.

SORTIMENTET ÄR MODERNT, men inte extremt. Köksluckorna är klassiska modeller i dova färger som många kan tycka om. Kakel och bänkskivor i laminat finns i en handfull olika varianter och färger. Att välja är inte alltid lätt, varför det finns endast ett fåtal alternativ av varje produkt.

– Det är alltid lättare när man ser något framför sig. Därför väljer många kombinationen som vi har i vårt utställningskök med pärlgrå luckor och bänkskiva i marmormönster.

Vilka är det som kommer till Bobutiken?

– Precis alla typer av människor kommer hit. Alla är olika och har olika smak, men en sak har de gemensamt och det är att de på något sätt tycker det är kul med inredning och är intresserade av att utforma sitt hem efter egen smak.

Du och ditt hem i Trivas

Vi vill gärna se och inspireras av hur du valt att utforma ditt hem.

Vill du vara med i tidningen och visa? Skicka ett par foton, ditt namn och adress till: trivas@bostadsbolaget.se.

Så här funkar det

- För att kunna göra ett tillval måste du ha ett förstahandskontrakt, ingen skuld till Bostadsbolaget och betalat hyra i tid.
 - Det finns en beloppsgräns för hur mycket tillval du kan göra.
 - Tillvalen regleras i ett köpeavtal och är tidsstyrda.
 - Lägenhetens utformning kan begränsa tillvalsmöjligheterna.
- Läs mer på: bostadsbolaget.se/bobutik/

Många vill själva välja hur det ska se ut hemma även om man bor i en hyresrätt.

MARIA, BUTIKSANSVARIG FÖR BOBUTIKEN



HAR DU VÄRLDENS GOASTE GRANNE?

Finns det någon som bor i ditt hus som brukar vara extra vänlig? Någon som hjälper till och gör vardagen lite ljusare? Nu får du möjlighet att bjuda på tårta som tack!

NOMINERA DIN GRANNE

och berätta vad hon eller han gör som är så speciellt. Vi från Trivas kommer med tårta och gör ett litet reportage om er som publiceras här i tidningen.

Skicka in din nominering till trivas@bostadsbolaget.se eller till Trivas, Bostadsbolaget, Box 5044, 402 21 Göteborg.

Berätta vad som är speciellt med just din granne och glöm inte att skriva ditt namn, adress och telefonnummer så att vi kan ta kontakt.



MIN UTSIKT



Dela med dig!

Ta en bild på din utsikt och berätta om ditt område. Om din bild publiceras i Trivas kommer två biobiljetter på posten.

Det här är utsikten från mitt kontor. Öster om Heden är en spännande byggnad, ingen lägenhet är den andra lik. Dessutom ser jag våra solpaneler på taket som bidrar till hållbar energi. Under senvåren uppstår rena partystämningen i gaturkorsningen nedanför när lastbilsflak efter lastbilsflak med glädjersiga studenter passerar.

KICKI BJÖRKLUND, VD PÅ BOSTADSBOLAGET

Skicka in din bild till trivas@bostadsbolaget.se eller Bostadsbolaget, Trivas, Box 5044, 402 21 Göteborg, senast 31 maj. Glöm inte skriva ditt namn, adress och telefonnummer.

Varsam renovering ger större valfrihet

Bostadsbolaget satsar på så kallad varsam renovering. Den sker i dialog med hyresgästerna som ska ha möjlighet att påverka utformningen av sina bostäder. Målet är att ingen ska behöva flytta på grund av hyreshöjningar när huset behöver rustas upp.

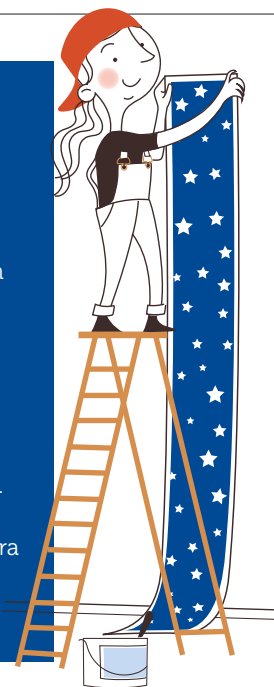
I år startas ett pilotprojekt på Bredfjällsgatan i Hammarkullen i samband med badrumsrenovering. Den hyresgäst som vill kan välja ett alternativ som innebär att endast de nödvändiga åtgärderna görs och allt som är helt och fungerar sätts tillbaka. Det räknas då som normalt underhåll och leder inte till någon hyreshöjning alls. Å andra sidan kan den som vill välja ett helt nytt badrum –

och passa på att renovera köket samtidigt.

– Många vill göra det fint hemma och är beredda att betala för det, medan andra inte är intresserade eller kanske inte kan. Nu har var och en valfrihet, säger Thomas Öby, Bostadsbolagets förvaltare.

Pilotprojektet innebär ett nytt sätt att arbeta. I vanliga fall rivs allting ut och det som går att återanvända sparas på distrikten, övrigt tar entreprenören hand om och ser till att det återvinns. Nu hanteras varje lägenhet individuellt.

– Det är roligt att prova något nytt och det känns bra att samtidigt hjälpa människor. Att spara fungerande inredning är ju även bra för miljön, säger Thomas Öby.



Under den här rubriken är du välkommen att ställa vilken fråga till oss du vill. Vi samlar in frågor från er hyresgäster och tar reda på svaren från dem som jobbar hos oss. Vi hittar rätt expert till varje fråga! Den här gången har vi bett vår kvartersvärd Reza svara på en fråga som många hyresgäster undrar över:

Det håller på att bli stopp i mitt handfat. Hur löser jag det?

– Det som gör att det blir stopp är ofta gamla tvålrester, hår och annat som spolats ner. Det är inte så svårt att få bort. Men använd absolut inte miljöfarliga propplösare – de både förstör rören och miljön, säger Reza som arbetar som kvartersvärd hos Bostadsbolaget.

– Börja med att använda en smock för att försöka pumpa bort stoppet. Om inte det går kan du skruva av den nedre delen av vattenlåset och helt enkelt plocka ut det som fastnat. Det här kräver dock lite förberedelser och att du skruvar åt allt ordentligt igen, säger Reza.

Vill du veta mer finns det en film om hur du gör på bostadsbolaget.se/for-hyresgaster/tips-regler-och-rad-om-ditt-boende/

Det finns också några miljövänliga propplösare du kan tillverka själv. För enklare stopp använder du bakpulver, vinäger och kokande vatten.

Börja med att blanda några skedar bakpulver i en kopp med vinäger. Håll ner blandningen i avloppet och låt det verka en stund. Håll kokande vatten rakt ner i vasken och låt verka igen.

Reza ger tips om när det blir stopp i rören.



Om inte detta hjälper kan du istället blanda bikarbonat och lite salt och hålla ner i vasken. Därefter håller du ner ättika. Det här ger en kemisk reaktion som gör att det fräser och sprakar. Låt det verka och håll sen ner kokande vatten.

– Om inget av det här hjälper kan du ringa din kvartersvärd som får komma och hjälpa till, avslutar Reza.

Har du en fråga till oss?

Det kan handla om allt från hur din lägenhet fungerar till vår roll i stadens arbete eller hur vi jobbar kring olika frågor här på Bostadsbolaget. Vad som helst! Skicka din fråga till trivas@bostadsbolaget.se eller per post till Bostadsbolaget, Box 5044, 402 21 Göteborg.

» Många turer kring Rannebergen

DEN PÅBÖRJADE förhandlingen kring en eventuell bytesaffär mellan Framtidenkoncernen och Victoria Park avbröts i början av januari.

– Vi har för avsikt att avsluta affären mot bakgrund av den information som vi har fått kring de spaningar som polisen gjort, sa Lars Johansson (s), styrelseordförande i Framtidenkoncernens styrelse. *GP 10/1 2018.*

I oktober 2017 meddelade Bostadsbolaget att bolaget var inblandad i en förhandling mellan Framtidenkoncernen och Victoria Park. Bytesaffären gällde byggbar mark i Lövgärdet till Poseidon som skulle bytas mot en mindre del av Bostadsbolagets bestånd i Rannebergen.

Syftet var att Framtidenkoncernen vill utveckla Lövgärdet genom att tillföra nya lägenheter där.

» Bostadsbolagets bidrag till SFI-material

VAD ÄR EN hyresrätt? Vad betyder "att bo i andra hand"? Vem ansvarar för att laga kylskåpet och vad förväntas av mig som hyresgäst? Det som känns självklart för vissa är något helt nytt för andra. För att underlätta för dem som är nya i Sverige har flera allmännyttiga bostadsbolag, däribland Framtidenkoncernens, gått ihop och tillsammans tagit fram ett SFI-material, broschyren Ditt hem.

Broschyren är skriven på lätt svenska och här får SFI-eleverna lära sig mer om hur det går till att hyra en lägenhet, hur den ska skötas, rättigheter och skyldigheter och allt annat som har med boende i hyresrätt att göra.

Initiativet till broschyren kom från Stångåstaden i Linköping som länge bedrivit en Bo-skola för nya svenskar som för första gången ska bo i en egen hyreslägenhet.

– De kom på idén med ett SFI-material och gick ut med ett upprop i nätverket av andra allmännyttiga bostadsbolag i Sverige. Framtidenkoncernen och MKB hakade på, berättar Catarina Hagwall, marknads- och kommunikationschef på Bostadsbolaget som ingår i Framtidenkoncernen.

(FörvaltarForum 29/1 2018.)

VINNARE I ÅTERBRUKSTÄVLINGEN

I FÖRRA NUMRET av Trivas efterlyste vi era bästa återbrukstips. Lycklig vinnare av två biobiljetter blev Isebell i Kungshöjd som gav följande fiffiga tips på återbrukning av gammalt material:

Klipp snygga plastpåsar i smala (1 cm breda) långa remsor och väv sedan snygga köksmattor av remsorna eller virka runda mattor till hall eller badrum.

Tack Isebell!



Göteborg laddar för framtiden

BOSTADSBOLAGET har två pilotanläggningar för laddning av elbilar. Under våren kommer en tredje att installeras, just nu tittar man efter en lämplig placering.

Den som laddar sin bil här kommer att debiteras kostnaden via en app, ett nytt sätt att ta betalt på.

– Vi vill kunna erbjuda våra hyresgäster möjligheten att enkelt kunna ladda sina bilar, berättar Niklas Nordell, fastighetskoordinator.

Bostadsbolaget har även ett samarbete där Göteborg Energi kommer att installera elbilspareringar i Majorna, Guldheden, Torpa, Brunnsbo, Landala, Biskopsgården samt i Haga (sammanlagt 30 – 40 laddstolpar). Här är stolparna kraftfullare vilket gör att det går snabbare att ladda batterierna.



DAGS ATT SÖKA SOMMARJOBB!

Nu är det hög tid att söka våra sommarjobb. De passar dig som gillar att göra fint i våra bostadsområden, städa eller ordna roliga aktiviteter för barn och ungdomar.

Sommarjobb för hyresgäster

Du som bor hos Bostadsbolaget och är mellan 16 och 18 år kan söka sommarjobb hos oss. Detta är ett bra förstajobb och en väg in i arbetslivet. I år söker

vi ett 50-tal personer som vill göra fint i våra bostadsområden, städa och utföra olika trädgårdssysslor.

Sommarjobben pågår vecka 25–28. Det är viktigt att du kan arbeta hela perioden, att du är arbetsvillig och kommer i tid. Jobben lottas ut och har du inte tidigare haft sommarjobb hos oss har du större chans. Sök jobbet via vår hemsida senast den 1 april.

Sommarvikariat som lokalvårdare

Under sommaren tar vi in extra resurser för att vår personal ska kunna ta semester. I år söker vi ett 20-tal personer som vill vara vikarier för våra lokalvårdare. Ansökan är öppen för alla som fyllt 18 år och har erfarenhet från liknande arbete. Sök sommarvikariat via vår hemsida senast den 1 april.

TÄVLING!

I Trivas nya tävling har vi tagit oss ut någonstans runt om i Göteborg.

Frågan är bara var?

Var med och tävla om två biobiljetter! Skriv ner var du tror att vi är – vilken gata, adress eller på annat tydligt sätt – och skicka till:

trivas@bostadsbolaget.se eller
**Bostadsbolaget, Trivas,
Box 5044, 402 21 Göteborg.**

Glöm inte skriva ditt namn, adress och telefonnummer. Vi vill ha ditt svar senast 31 maj. Vinnaren lottas ut bland de rätta svaren och meddelas personligen. Rätt svar presenteras i nästa nummer av Trivas.



**VAR
ÄR VI?**

Vad är din favoritsyssla?

– Det är att hjälpa folk. Och jag gillar när jag får respons tillbaka, att göra någon glad. Då känner jag att jag gör ett bra jobb. På fritiden åker jag gärna motorcykel, snickrar på mitt hus och tar långa promenader.

Namn: Michael Ryberg.

Yrke: Kvartersvärd i Kvillebäcken.

Ålder: 61 år.

Är inom Bostadsbolaget: 39 år. Har tidigare varit utestädare, sophanterare, reparatör och försteman innan jag blev kvartersvärd.

Oanad talang: Många liv. Har överlevt en frontalkrock, blivit påkörd bakifrån och fått 230 volt genom kroppen.

FOTO: SVANTE ÖRNBERG

"Att träffa och hjälpa människor är det bästa jag vet!"

Trivas möter Bostadsbolagets medarbetare i deras vardag. Först ut är **Michael Ryberg**, kvartersvärd i Kvillebäcken.

Hur ser en vanlig dag ut?

– Jag börjar klockan sju, tar en kaffe och ser om det kommit in några felanmälningar. Därefter rycker jag ut på uppdrag. Hjälper våra hyresgäster med allt från stopp i avloppen, kranar som läcker och ström som inte fungerar till underhåll på våra fastigheter. Jag visar också lägenheter och gör besiktnings.

Vad är det bästa med ditt jobb?

– Det är att få träffa folk hela dagarna. Jag älskar att prata. Jag försöker alltid att vara positiv, glad och ha glimten i ögat. Det fungerar för det mesta.

Vilka egenskaper bör man ha som kvartersvärd?

– Man måste vara bra på kundkontakt och lyhörd. Sen är det också en fördel om man är härdig. Man måste också kunna ta snabba beslut.

När har du som roligast?

– Det är när jag träffar alla våra trevliga hyresgäster och i umgänget med mina härliga arbetskamrater.

Finns det några utmaningar?

– Det händer oförutsedda saker som vattenskador, bränder och dödsfall i lägenheter. Särskilt dödsfall är svårt, men även ensamhet. Många äldre söker sällskap och det är viktigt att få prata av sig över en kopp kaffe. Det ingår egentligen inte i vår arbetsbeskrivning men är viktigt, tycker jag. En annan utmaning är hyresgäster som inte går till återvinningen med sina grejer.

Vad är det värsta som hänt dig på jobbet?

– För många år sedan fick jag 230 volt genom kroppen när jag skulle laga en spis. Under några sekunder svischade hela livet förbi. När jag vaknade till fortsatte jag med att ta hand om ett stopp i ett tvättstall tills en kollega kom och undrade vad som hänt eftersom jag var grå över hela kroppen. Det blev ambulansfärd och sjukskrivning. Det är skillnad idag, nu har vi utbildning i hur man hanterar el.

Hur tror du din roll kommer att se ut i framtiden?

– Jobbet har utvecklats från att vara mycket reparationer och fix i lägenheterna till mer administrativt. Jag tror att rollen som kvartersvärd kommer att finnas kvar, men vi kommer att få fler arbetsuppgifter.

TEXT: CHARLOTTE BENJAMINSSON



PÅ BARNENS SIDA

Se till att ReTure väljer rätt saker
att lägga i den bruna påsen.
Då hittar han hela vägen
genom labyrinten.



Hjälp ReTure att göra rätt

Med små saker i vardagen
kan vi tillsammans
skapa en renare
och bättre värld.
Ett sätt är att ta hand
om soporna på bästa sätt.
Vet du vad du ska slänga i
den bruna påsen och vad
som inte hör hemma där?

Torra brödbitar och tomater som har
börjat ruttna kan förvandlas till värdefull
energi – visst är det fantastiskt?

- I den bruna påsen, som du kan få från din
kvartersvärd, slänger du matavfall.
- När hela tunnan med bruna påsar är full
skickas den till en biogasanläggning. Det
är där dina sopor blir till energi.
- Du ska aldrig använda plastpåsar till
matavfallet, de fastnar och förstör.
- En enda brun påse kan ge lika mycket
energi som en bil behöver för att köra fyra
kilometer. Visst är det coolt?

- På biogasanläggningen bryter olika bakte-
rier ner det som är i påsen. Precis samma
sak händer när du kastar en äppleskrutt i
skogen, den ruttnar och bryts ner.
I fabriken blir innehållet i alla bruna påsar
biogas, biogödsel eller kompostjord.
Sopor som går att elda blir varmvatten,
el och värme i våra bostäder.

RÄTT SVAR

Matrester som
bananskal, korv, ost
och pasta ska du
slänga i den bruna
påsen. Likaså fisk-
rens och mat som
har blivit gammal.
Men tuggummi, blö-
ja, blommor, örter
eller sallad i kruka
ska inte slängas där.
Kokosnötter har för
hårt för att de
ska kunna brytas ner,
och ska inte slängas i
den bruna påsen.