

# Vinnande ny webb

*Vi har byggt ut och fräschat  
upp [www.stockholmshem.se](http://www.stockholmshem.se)  
med fler tjänster*

Granen är  
grovsopa  
sid 6

---

Smäll  
med hänsyn  
sid 7

**Uthyrning pågår**

**Ovanliga hyresförhandlingar**

**Miljöhjältar prisade**



**VD har ordet**

## Vilka frågor hör egentligen hemma i hyresförhandlingen?

Nyss var det sommar och nu närmar vi oss julen med stormsteg. Hösten har varit ovanligt mild och gett möjlighet till att njuta av många fina höstdagar.

Något som också i vår värld hör hösten till är hyresförhandlingar. I år har de inletts på ett mycket ovanligt sätt.

**Redan tidigt i höstas begärde Hyresgästföreningen rejäla sänkningar av hyran.** Kravet restes långt innan vi på Stockholmshem hunnit färdigställa någon budget för kommande år, än mindre formulerat någon begäran om ny hyresnivå.

Motivet bakom sänkingskravet var främst en hänvisning till det låga ränteläget och att staten och staden aktivt bör stödja hyresrätten. Det är inte konstigt att Hyresgästföreningen driver dessa frågor, men svaren står inte att finna vid förhandlingsbordet utan tillhör den bostadspolitiska debatten.

Frågan som kan och ska besvaras i hyresförhandlingarna är istället vilken hyra som ska gälla för att täcka kostnaderna för kommande år. Allt enligt principen om självkostnad. Våra kalkyler för nästa år visar på ökade kostnader främst när det gäller underhåll och entreprenader. Därför har vi begärt en höjning av hyran på lite drygt två procent.

**Det är självklart så att även Stockholmshem vill ha en så låg hyresnivå som möjligt.** Samtidigt måste vi se till att vi har intäkter som möjliggör ett långsiktigt underhåll och en servicenivå som våra hyresgäster förväntar.

Var hyresförhandlingarna slutar är i skrivande stund synnerligen osäkert. Vi återkommer naturligtvis med särskild information så fort en uppgörelse träffas eller om förhandlingarna strandar.

Ett viktigt underlag för att vi skall kunna prioritera våra resurser på bästa sätt till fördel för våra hyresgäster är de undersökningar vi regelbundet gör. **I år har vi tillfrågat fler än någonsin – drygt åttatusen – av våra hyresgäster vad de tycker om olika boendefrågor.** Vi har fått in ett stort material med synpunkter som vi nu bearbetar. Jag vill tacka alla er som tagit er tid till att svara och som ger oss värdefull kunskap.

Slutligen vill jag tillönska alla en **God Jul och Gott Nytt År.**



Stockholmshemmet är en informationstidning för AB Stockholmsheims hyresgäster. Adress: Hornsgatan 128. Box 9003, 102 71 Stockholm. Tel: 658 05 00. Fax: 658 07 19. E-post: info@stockholmshem.se. Hemsida: www.stockholmshem.se. Ansvarig utgivare: Olle Torefeldt. Redaktion: Josefin Forsén, Marie Hjort, Åsa Stenmark. Tidningskoncept: Designlab Stockholm. Grafisk form: Elisabeth Hansen. Tryck: Roos & Co. Illustration: Mia Hillerlag. Omslagsfoto: Bengt Alm.

**Stockholmshem**

## Ovanlig start på hyresförhandlingarna

**Årets hyresförhandlingar är ovanliga. Redan innan de startade krävde Hyresgästföreningen en hyressänkning med tre procent. Stockholmshem begär en höjning på 2,32 procent.**

När detta skrivs är hyrorna för 2006 ännu inte klara. Stockholmshem begärde i sitt utgångsbud en hyreshöjning på i genomsnitt 2,32 procent. Höjningen motiveras av den allmänna kostnadsökningen för underhållsåtgärder och entreprenader.

Hyresgästföreningen har begärt en hyressänkning med tre procent för nästa år. I ett utspel från augusti i år anger man sju skäl för sänkta hyror.

–Jag förstår att man vill hålla nere hyrorna. Det vill också vi, säger Stock-

holmsheims VD Pelle Björklund. Men efter att ha gått igenom de sju skälen punkt för punkt kan vi konstatera att de varken hör hemma i en hyresförhandling eller är särskilt relevanta för Stockholmshem.

I de sju skälen uppger Hyresgästföreningen bland annat att om hyrorna följt Konsumentprisindex (KPI) de senaste tio åren så skulle hyrorna ha varit 500 kronor lägre per månad idag.

–Det går inte att jämföra hyrorna med KPI eftersom det inte är matpriserna som driver upp Stockholmsheims kostnader, säger Pelle Björklund. Det gör istället entreprenadkostnader, material, maskiner, transporter med mera, som ingår i Faktorsprisindex. Och FPI har gått upp mer än hyrorna vilket motiverar vår begärda hyreshöjning. □

## Fler bokningstarter för nybyggda lägenheter

**Intresserad av nybyggd lägenhet? Efter årsskiftet är det dags för fler bokningstillfällen.**

Under hösten har nya lägenheter i våra pågående nybyggen i Sättra, Skärholmen och på Södermalm kunnat bokas via Interna Byteskön och Bostadsförmedlingen.

Lägenheterna i nyproduktionen annonseras ut i ett par veckor via Internet och talsvar genom Interna byteskön och Bostadsförmedlingen. Därefter hålls visningar för dem som lämnat en intresseanmälan. Visningarna sker i närliggande lokaler eller färdigställda visningslägenheter.

Efter jul och nyårshelgerna är det dags för fler bokningsomgångar. Håll ögonen öppna för bokningsstarterna på [www.stockholmshem.se](http://www.stockholmshem.se) eller [www.bostad.stockholm.se](http://www.bostad.stockholm.se). □



Visning av nya lägenheter i Sättra.

# Många vinnare med Stockholmshems nya webbplats

Nu får [www.stockholmshem.se](http://www.stockholmshem.se) nytt utseende och flera nya tjänster. Först ut är möjligheterna att se sin köplats i Interna byteskön och ladda hem sin hyresavi.

Fler och fler hyresgäster ser Internet som ett viktigt hjälpmedel i vardagen och boendet. Att betala hyran eller hitta ny lägenhet via webben har blivit en självklarhet.

–Webben är ett kraftfullt redskap där vi kan skapa vinn-vinn-lösningar som både underlättar för hyresgästen och avlastar Stockholmshem, säger Olle Torefeldt, informationschef och ansvarig för Stockholmshems webbplats.

–Nu kan du via webben se din aktuella köplats för en lägenhet när du vill – dygnet runt. Samtidigt kan våra bostadskonsulenter nu lägga mer tid på att besvara andra frågor från hyresgäster, inte minst från dem som inte har tillgång till Internet.

## Efterfrågade tjänster

Tjänsten har varit efterfrågad länge av både hyresgäster och personal på Stockholmshem, men den tidigare datamiljön har satt stopp fram till nu.

–Nu har det äntligen lossnat. Vår IT-avdelning har gjort ett jättejobb med att hitta bra lösningar för att modernisera våra gamla system så att vi kan fortsätta att utveckla webben.

Att kunna se och ladda ner sin hyresavi är också en efterfrågad funktion som nu blir verklighet. Ska man betala hyran via sin Internetbank och saknar OCR-numret kan man hitta det via [stockholmshem.se](http://stockholmshem.se).

I samband med att de nya tjänsterna lanseras i december får webbplatsen också en välbehövlig ansiktslyftning. Tydligare navigation och bättre möjlighet att lyfta fram viktig information är några av vinsterna med den nya designen.

–Att webbplatsen är enkel att använda för hyres-

gästerna har alltid varit viktigt för oss och det gäller givetvis även nu, säger Olle Torefeldt. Den nya sidan blir även enklare att uppdatera och skapa fler funktioner i. □



Ladda hem hyresavin och se OCR-nummer.



Se din köplats i Interna byteskön.



Den nya startsidan.

## Fler tjänster på gång under 2006

De nya funktionerna är första steget i ett större utvecklingsprojekt av Stockholmshems webbplats som pågår fram till sommaren 2006.

### Nyheter december 2005

- Se sin köplats i Interna byteskön
- Aktuella intresseanmälningar i Interna byteskön
- Se och ladda hem sin hyresavi
- Ny design och struktur

### Nyheter våren/sommaren 2006

- Söka P-platser på webben
- Prenumerera på lediga hyresobjekt
- Bytesblankett/bokning av flyttningsbesiktning
- Avanmälan intresse ledig lägenhet
- Tacka nej till lägenhetserbjudande
- Se betalningsstatus för sin hyresbetalning
- Tydligare priser och produktutbud för Underhåll & Tillval



–Vår nya webbplats ger oss möjlighet att erbjuda flera efterfrågade tjänster, säger Olle Torefeldt.

Ett tydligt exempel är Interna byteskön där hyresgästerna tidigare varit tvungna att ringa till Stockholmshem för att få veta vilken köplats de har på en lägenhet.

## Borgarråd vid spakarna



Foto Studio Phos

Tidigare i höstas startade Stockholmshem ännu ett nytt byggprojekt. Stockholmshems styrelseordförande, gatu- och fastighetsborgarrådet Leif Rönngren, tog själv första spadtaget i en grävmaskin för 155 nya hyresrätter i kv Kryssningen invid vattnet vid Hammarby kanal. □

## Var slänger jag granen,

julkapps-papper och gamla telefonkataloger?

Hur man gör sig av med en barrande gran är kanske inte det första man tänker på så här inför jul och nyår. Efter helgerna brukar det dock bli aktuellt. Så här gör du med dina julsopor:

Julgranarna ställer du lämpligast utanför grovsoprummet. Julklappspapperet slänger du i kärlet för grovsopor och telefonkatalogerna ska till den vanliga pappersinsamlingen. □



## Miljömärkning – en garanti



På senare tid har tvättmedel utan miljömärkning kommit tillbaka i affärerna, främst genom lågprisimport. Tvättmedel innehåller bland annat tensider, ett ämne som är giftigt för fisk och andra vattenlevande organismer. De tensider som finns i miljömärkta tvättmedel bryts lätt ner i våra reningsverk och kommer inte ut i miljön. De tensider som finns i icke miljömärkta tvättmedel kan däremot inte brytas ner och förstör växter och djurliv i våra vattendrag.

För att försäkra dig om att du köper rätt tvättmedel ska du bara välja förpackningar som är miljömärkta med Svanen, Falkensymbolen för Bra Miljöval eller den nya EU-blomman. □

## Viktiga telefonnummer

Felanmälan	720 77 00	mån-tor 07-16, fre 07-14
Akuta fel, Jouren	660 82 00	övriga tider
Störningsjouren	658 11 60	fre-lör 20.30-04, sön-tor 20.30-03
Störningsombudsmän	658 08 55	mån-tor 09-16, fre 09-15
Bosvar, interna kön	619 87 70	öppet dygnet runt
Kontraksärenden	658 06 55	mån-tor 09-16, fre 09-15
Hyresbet.ärenden	658 08 00	mån-tor 09-16, fre 09-15
Förvaltningsärenden, Tillvalsbeställningar		mån-tor 09-16, fre 09-15
Region Öst	658 08 50	
Region Väst	658 09 50	
Lokaluthyrning	658 05 34/35/38	mån-tor 09-16, fre 09-15
Växel	658 05 00	mån-tor 09-16, fre 09-15

Under hösten har svaren på Stockholmshems nya brevenkät om boende strömmat in. Drygt 8000 hyresgäster har kunnat tycka till om bland annat trygghet, trivsel och utemiljö.

–Stort tack till alla som tagit sig tid att besvara enkäten, säger Carolina Tillborg som ansvarar för undersökningen. Nu tar vårt arbete vid med att gå igenom och analysera materialet för att ta tillvara synpunkter och idéer på bästa sätt.

Under våren kommer resultatet att presenteras för hyresgästerna per område.

Sedan flera år har Stockholmshem gjort en Nöjd-Kund-Index-mätning via telefon till ett mindre antal hyresgäster. I år gjordes den för sista gången.

–NKI-mätningen har gett oss värdefulla svar på en övergripande nivå, men i den nya enkäten får vi mer detaljerade svar per bostadsområde, säger VD Pelle Björklund. NKI var tidigare en viktig värdemätare när fler hyresvärdar deltog och vi har kunnat konstatera att vi stått oss väl i rankingen genom åren.

Stockholmshem var enda deltagande bostadsföretag i mätningen i år. NKI blev 73 vilket motsvarar den nivå där Stockholmshem legat de senaste åren: 74 (2004), 75 (2003) och 73 (2002). De år när fler bostadsföretag deltagit har branschens genomsnitt legat på NKI 66–69. Tack även till alla som tagit sig tid att besvara telefonmätningen. □

**TACK  
TILL ALLA  
TYCKARE**

## Inga fyrverkerier eller smällare i bostadsområden



En raket kan lätt gå igenom ett stängt fönster och snabbt tända eld på en lägenhet.

Bara i Stockholm orsakas flera bränder av raketer varje år. Många människor och djur drabbas också både fysiskt och psykiskt av fyrverkerier och smällare. Vi ber dig därför visa hänsyn och undvika onödiga risker genom att inte använda några som helst smällare eller fyrverkerier inom våra bostadsområden. □

Beställ radonmätning snabbt och enkelt



Då och då får vi frågor från oroliga hyresgäster om radon. På Stockholmshem har vi i många år genomfört rutinmässiga mätningar av radon i vårt bestånd och åtgärdat där vi funnit för höga värden. Nu kan du själv på ett snabbt och enkelt sätt beställa gratis radonmätning i din lägenhet via vår webbplats. Mätningen görs med små dosor som ska ligga i lägenheten i minst två månader. Eftersom mätsäsongen sträcker sig från den första oktober till den sista april bör du därför börja mäta senast i mitten av februari. Läs mer på [www.stockholmshem.se](http://www.stockholmshem.se). □

# Och vinnarna är...

Foto Bengt Alm



De båda miljöpristagarna Dagny Wennberg och Anita Lindkvist firar med tårta.

## Kompostering och plantering tog priset när årets miljötävling avgjordes i november.

Nu är årets vinnare av Stockholms shems miljöpris utsedda. Priset i klassen *kretsloppstänkande* gick till Dagny Wennberg för hennes oförtröttliga arbete med kompostering på kollektivhuset Tre Portar i Skarpnäck.

–Vi i juryn kunde helt enkelt inte motstå de målande beskrivningarna av hennes engagemang och hur hon gör kompostering till kretsloppspoesi, säger Kristin Selander, juryordförande och tf miljöchef på Stockholms hem.

Kategorin *trivsamt gårdsmiljö* vanns av Anita Lindkvist för hennes omsorgsfulla arbete med miljön kring Gubbkärrsbacken. Många grannar och kringboende har beskrivit hennes arbete där morgon, middag och kväll.

–Jag tycker verkligen om att hålla på med planteringar och naturen omkring. Att veta att det uppskattas gör att det känns extra roligt att fortsätta, säger Anita Lindkvist.



Anita Lindkvists planteringar vid Gubbkärrsbacken.

Foto Jeannette Göbransson Trolle

Precis som tidigare år fanns en stor mängd nominerade till tävlingen.

–Det är alltid lika roligt att gå igenom bidragen och läsa om alla insatser, stora som små, säger Kristin Selander.

I tävlingen utses två pristagare men syftet med miljöpriset är också att fungera som inspiration för andra.

–Min förhoppning är att jag ska lyckas föra vidare ett engagemang för kretsloppstänkande, säger Dagny Wennberg. Priset kommer väl till pass som ett påtryckningsmedel utöver det vanliga. □



De som nominerar bidrag till tävlingen deltar i en utlottning av miljöprodukter. I år lottar vi ut fat tillverkade av återvunnet bildskärmsglas, design Jonas Torstensson. Vinnarna meddelas per brev.