

## Ett hus blir till

Så sköter  
du dina golv

Säkrare  
sophantering

Utlotning av konst  
Nya hus i gammalt kvarter  
Året som gick



VD HAR ORDET

## Debattens vågor går höga om hyresrätten och allmännyttan

Hyresrätten och allmännyttans roll har diskuterats friskt sedan regeringens utredare **Michaël Koch** i april presenterade sina förslag till förändringar. De handlar huvudsakligen om EU-anpassning av den svenska hyresrättsmodellen.

Två huvudalternativ skisseras. Antingen en allmännytta helt på affärsmässiga grunder utan någon form av stöd och med mål att "ge så hög vinst som möjligt" eller en mera strikt självkostnadsmodell. Idag gör Stockholmshem varje år ett överskott som återinvesteras i företaget för underhåll och nybyggen. (Mer om resultatet för 2007 hittar du på sidan 6.)

Dessutom föreslår utredaren att allmännyttans hyresledande roll, alltså att privata värdar måste följa de allmännyttiga bostadsföretagens hyresnivåer, skall avskaffas och att hyrona skall avspegla efterfrågan.

Debattens vågor går nu höga och sista ordet är förstås inte sagt ännu. Många olika organisationsföreträdare förespråkar någon form av kompromiss. **Förhoppningsvis kan utredningen leda till att vi får ett system på svensk hyresmarknad som är långsiktigt hållbart även i förhållande till EU och som gör att hyresrätten även i framtiden förblir en bra och attraktiv boendeform.**

Vi på Stockholmshem arbetar nu vidare enligt de ägardirektiv vi har om att vara en aktiv fastighetsförvaltare som arbetar med köp, försäljningar, nyproduktion och upprustning. Ombildningsarbetet är nu inne i en mycket intensiv fas med många bostadsrättsföreningar som fått erbjudanden.

Stockholmshem har också tillsammans med våra systerbolag i staden sålt ett antal fastigheter till privata välnummerade fastighetsägare (se sid 6). Detta har skett i stadsdelar där vi har en dominerande andel av bostadsbeståndet.

**I de områden där vi inte har så många fastigheter har vi istället uppdraget att köpa eller bygga nytt.** Därför köpte vi nyligen två bostadshus i Mariehäll från en privat värd och tidigare en tomt med omoderna och uttjänta byggnader på Södermalm i kvarteret Grimman.

Här vill vi bygga ca **200 nya lägenheter mitt på Söder. De nya husen måste motsvara moderna krav från våra hyresgäster och samtidigt smälta in i den gamla stadsmiljön.** För att på bästa sätt få ett bra underlag till hur en ny bebyggelse kan utformas har vi nyligen genomfört en arkitekttävling. Resultatet från tävlingen hittar du här intill. Vilket förslag föredrar du?

*Pelle Björklund*  
PELLE BJÖRKLUND  
VD

Stockholmshemmet är en informationstidning för AB Stockholmshems hyresgäster. Adress: Hornsgatan 128, Box 9003, 102 71 Stockholm. Tel: 658 05 00. Fax: 658 07 71. E-post: info@stockholmshem.se. Hemsida: www.stockholmshem.se. Ansvarig utgivare: Olle Torefeldt. Redaktör: Åsa Stenmark. Texter: Åsa Stenmark, Olaf Klingvall, Marie Hjort. Tidningskoncept/Grafisk form: Elisabeth Hansen. Tryck: Roos & Co. Illustration: Mia Hillerhag. Omslagsfoto: Bengt Alm.

Stockholmshem

## Hur förnyar man på bästa sätt ett gammalt innerstadskvarter?

Den frågan ställde Stockholmshem till fem arkitektkontor som fick tävla med förslag på hur man kan skapa moderna bostäder i ett gammalt kvarter mitt på Södermalm.

Kvarteret i fråga heter Grimman och ligger invid Wollmar Yxkullsgatan, Timmermansgatan och Maria Prästgårdsgata.

Tävlingen genomfördes i två kategorier. Kategorin Bevarande innebär att Stiftelsen Hotellhems hus på tomten behålls och att man bygger nytt i övrigt. Det vinnande bidraget i den kategorin, "Här bor jag", är ritat av AQ Arkitekter och belönades bland annat för dess punkthus i kvarterets inre – ett bebyggelsemönster som inte finns i omgivningen på Söder, men som juryn tyckte känns intressant och nytt.

Förstapriset i den andra kategorin, Nybyggnad, som innebär ny bebyggelse på hela



Vinnande förslaget i kategori Nybyggnad: "Z-raderna". Husen sicksackar sig fram och lämnar gröna passager genom kvarteret.

tomten, gick till den danska arkitektbyrå 3xNielsens bidrag "Z-raderna". Det motiveras av juryn som ett modernt, vackert och varierat förslag – ett annorlunda boende i innerstaden som det finns väldigt få exempel på i Stockholm.

–Nästa steg blir att vi tillsammans med staden bearbetar de båda förslagen, säger Pelle Björklund, VD på Stockholmshem.

Vilket förslag det slutligen blir och när en byggstart kan ske är svårt att svara på idag men vår förhoppning är förstås att kunna börja bygga nya hyresrätter på tomten så snart som möjligt. □



Vinnande förslaget i kategori Bevarande "Här bor jag". Burspråksliknande fönster med olika djup ger liv åt fasaden.



Akvarell av det nya kvarteret Hemgården i Aspudden.

**Fem år. Så lång tid tar det ofta från att Stockholms-hem har mark att bygga på till det datum då första hyresgästen flyttar in i sin nya lägenhet. Att bygga nya Stockholms-hem är en lång process, bland annat måste grannarna få säga sitt.**



Drygt 30 killar och ett par tjejer jobbar med byggnation, el- och rördragning, ventilation, betonggjutning och ställningsbyggande längs Blommensbergsvägen i Aspudden. Det nya kvarteret, med namnet Hemgården, fick Stockholms-hem klartecken att bygga i början av 2004. Men vägen till den dagen huset är färdigt att flytta in i är lång.

Processen börjar med att Stockholms-hem antingen föreslår egen mark eller söker markanvisning hos Stockholms stad för att bygga hyreslägenheter. I det läget presenterar Stockholms-hem en idé om ett projekt för exploateringskontoret som upprättar en detaljplan för området tillsammans med berörda myndigheter som innehåller allt från fasadmaterial till storleken på fönstren och krav på tillgänglighetsanpassning.

När det slutliga förslaget tagits fram, visas det i minst tre veckor för allmänheten som får chans att lämna syn-

# Att bygga nya hem är en lång process

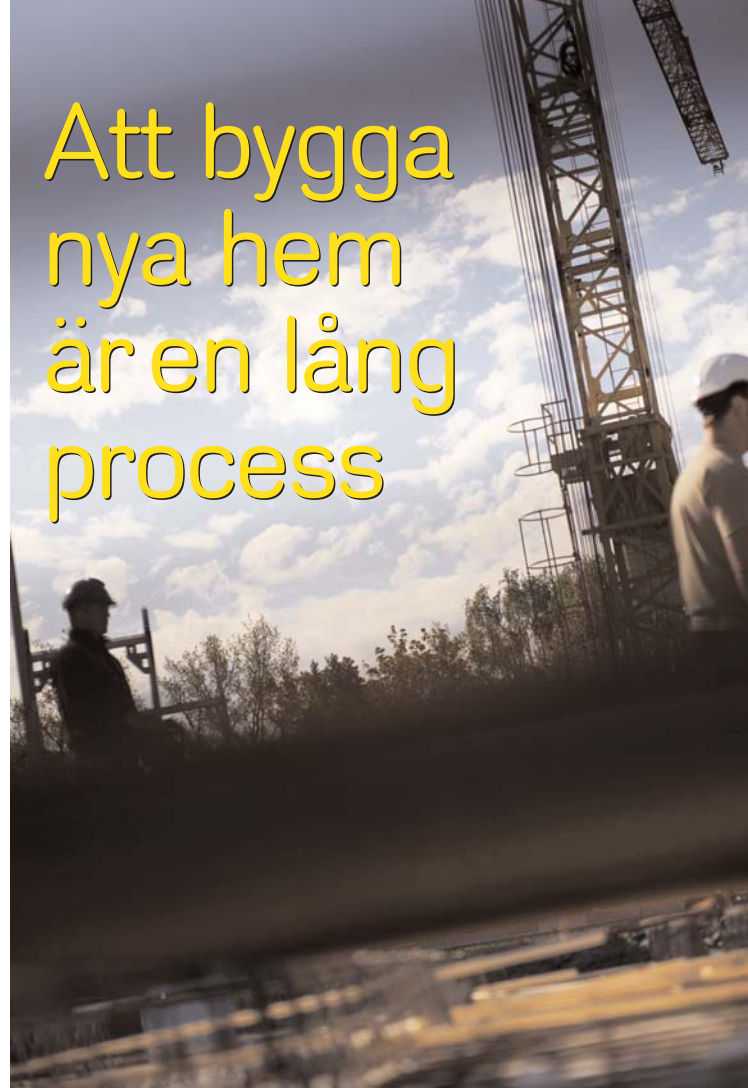


Foto Bengt Alm

## Från start till inflytt

- Stockholms-hem får markanvisning från staden eller presenterar egen mark att bygga på
- Stockholms stad utarbetar en detaljplan över projektet som stämmer överens med omgivningens utformning
- Förslaget ställs ut för allmänheten av Tekniska nämnden och berörda grannar får tycka till om de nya husen
- Beroende av storlek, godkänner stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktig förslaget
- Förslaget kan sedan överklagas av de berörda som skriftligen lämnat synpunkter
- Stockholms-hem ansöker om bygglov som upprättas i enlighet med den antagna detaljplanen
- Stockholms-hem börjar bygga
- Hyresgästerna flyttar in när huset är klart



punkter och sedan kan förslaget godkännas av kommunfullmäktige. Jörgen Benon som är Stockholms-hems projektledare för det nya kvarteret Hemgården förklarar:

–Att bygga nya hus måste vara en demokratisk process där alla berörda får yttra sig. Man måste också ha tid att ta fram en detaljplan som uppfyller ställda krav, till exempel är det viktigt att husen passar in i omgivningarna.

Om projektet godkänns och inte överklagas innebär det klartecken att bygga och först då kan Stockholms-hem alltså sätta spaden i jorden. När själva bygget sätter igång, dröjer det omkring ett

år innan de första hyresgästerna kan flytta in.

– Vi skulle förstås gärna se att tiden från att vi söker markanvisning till ett färdigt hus blev så kort som möjligt, säger Stellan Blomberg, byggnadschef på Stockholms-hem. Då skulle vi också få fram fler nya lägenheter snabbare.

I Aspudden byggs just nu 59 yteffektiva lägenheter i tre hus. Det blir 2:or, 3:or och 4:or intill Aspuddens skola, inte långt från tunnelbanan.

Från början var det planerat att det skulle bli fler lägenheter, men efter samråd och synpunkter från bland annat boende och andra i närområdet ”bantades” projektet något. I maj 2009 flyttar de första hyresgästerna in, mer än fem år efter att Stockholms-hem fick markanvisningen. □



–Det är viktigt att följa alla steg i planprocessen. Det handlar trots allt om människors hem och i slutändan tycker de allra flesta att våra nya hus blir bra tillskott i områdena, säger Jörgen Benon, projektledare på Stockholms-hem.



## 2007: Året som gick

För andra året i rad satsade vi under 2007 över en miljard (1304 miljoner) kronor på ny- och ombyggnad av våra fastigheter. Under året färdigställdes 328 lägenheter och vid årsskiftet pågick byggen av ytterligare 780. Tre fjärdedelar av dessa kommer att få sina första inflyttande hyresgäster under 2008.

Resultatet för 2007 blev ett över-skott på 166 miljoner (exkl. reavin-ster) som återinvesteras i företaget.

Årsredovisningen finns att ladda hem på [www.stockholmshem.se](http://www.stockholmshem.se) under rubriken *Om Stockholmshem*. Vill du beställa ett tryckt exemplar kan du göra det via [epost@stockholmshem.se](mailto:epost@stockholmshem.se) eller ring 658 05 00. □

## Nya hyresvärdar för 1400 lägenheter

Under vintern och våren har Stockholms stad arbetat för att hitta köpare till cirka 1400 lägenheter i tre av Stockholmshems områden. I början av maj blev det klart vilka som blir nya ägare och hyresvärdar för de aktuella fastigheterna.

- 688 lägenheter i Västra Smedshagen/Hässelby köps av Wallfast AB som idag förvaltar sammanlagt ca 1500 lägenheter i Stockholmsregionen.
- 275 lägenheter i Rågsved köps av Imano Fastigheter som idag har sammanlagt ca 1 000 hyreslägenheter i Sverige.
- 458 lägenheter i Sättra köps av Stena Fastigheter, som idag äger sammanlagt ca 24 500 lägenheter.

Om kommunfullmäktige godkänner avtalet med köparna så övergår fastigheterna till sina nya ägare i Västra Smedshagen den 1 september och i Rågsved och Sättra den 1 november.

Mer om försäljningen kan du läsa på [www.stockholmshem.se](http://www.stockholmshem.se). □

## Bredband sommar och höst 2008

Under sommaren och hösten fortsätter vår stora bredbandsutbyggnad i följande områden: Blackeberg, Åkeshov, Marichäll, Nälsta, Åkeslund, Traneberg, Ulvsunda, Farsta, Rågsved och delar av Hökarängen.

### Sommarerbjudanden i bredbandsnätet

Under sommaren är det många av tjänsteleverantörerna i nätet som har erbjudanden med bra priser på Internet, telefoni och tv. Läs mer på [stockholmshem.se](http://stockholmshem.se). □



"Södra Hammarbyhamnen"



"Roslagstull"



"Fredhäll"



"Stockholm"



"Rågsved"

## Vi lottar ut konst

Nu lottar vi ut konstverken som illustrerat vår årsredovisning 2007. Konstnären Leif Åbjörnsson, född 1949, har i fem bilder skildrat Stockholmshem och Stockholm under sju decennier. Han har studerat konstvetenskap och läst vid Beckmans designhögskola. Sedan 25 år tillbaka jobbar han som illustratör.

Leif Åbjörnsson är framförallt influerad av Art déco och funkis, typiskt för 1930-talet som är det decennium då Stockholmshem bildades.

Vi lottar ut fem signerade exemplar av konstverken från årsredovisningen. För att delta i utlottningen skickar du ett vykort eller e-postar oss senast den 31 juli. Ange namn, adress, telefonnummer och kontraktsnummer. Skriv också vilket av motiven du föredrar om du vinner. Vinnarna meddelas per telefon eller post.

Adress: AB Stockholmshem, Box 9003, 102 71 Stockholm.  
E-post: [info@stockholmshem.se](mailto:info@stockholmshem.se) □

## Soporna på gården istället för i trappen

Framöver kommer Stockholmshem att stänga sopnedkassen i trapphus i ett antal områden. Hanteringen av hushållssopor kommer istället att flyttas ut i kärl eller sophus på gården.

Skälet till förändringen är bland annat att minska trafiken inne på gårdarna och på så sätt öka säkerheten för alla som vistas där. Det har också nyligen införts strängare arbetsmiljökrav för sophämtare som gör att Stockholmshem nu måste ändra hanteringen där soprummen varit svårtillgängliga, till exempel genom branta, smala trappor.

I hus där sopnedkassen fungerar väl ur säkerhets- och arbetsmiljösynpunkt blir de naturligtvis kvar i trapphuset. □

## Frågor om ombildning till bostadsrätt?

BildaBostad är ett informationsprojekt initierat av Stockholm stad.

Har du frågor om ombildningar kontakta BildaBostad:

Telefon: 020-65 70 80.

Öppettider måndag–fredag 9–20 och lördag 13–16.

Besöksadress: BildaBostad Infocenter, Skårbygränd 1 i Rinkeby Centrum.

Öppettider måndag–fredag 11–19.

Webb: [www.bildabostad.se](http://www.bildabostad.se).

På [stockholmshem.se](http://stockholmshem.se) finns löpande information om vilka bostadsrättsföreningar som anmält intresse för ombildning, samt vilka fastigheter som värderats och sålts.



## Så vårdar du ditt golv



Olika golvmaterial har olika förutsättningar och för att ditt golv ska hålla länge finns det några saker som är bra att tänka på.

### Trägolv

Ett trägolv mår inte bra av våta rengöringsmetoder, framför allt inte för mycket eller hett vatten och starka rengöringsmedel. Måste man fuktorka räcker det med att tillsätta några droppar handdiskmedel i ljummet vatten – inga andra rengöringsmedel.

### Linoleumgolv

Även linoleumgolv tar skada av för mycket eller hett vatten och starka kemikalier. För att grundskyddet i golvet ska bestå är det viktigt att städa med så torra städmetoder

som möjligt. Om det behövs kan man använda ljummet vatten med ett mildt rengöringsmedel som tex handdiskmedel. Golvets grundskydd kan vid behov förbättras med vax eller polish avsett för linoleum.

### Laminat- och plastgolv

Laminatgolv tål de flesta rengöringsmedel, däremot ska man inte använda skurpulver och stålull som skadar golvet. Städa dock framförallt torrt och använd milda rengöringsmedel, inte minst med tanke på miljön.

Fler tips på hur du vårdar dina golv på bästa sätt finns på [www.golvbranschen.se](http://www.golvbranschen.se). □

## Om du behöver kontakta oss:



**OBS!** Under perioden 23/6–8/8 har vi lunchstängt kl 11.30–12.30

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 20-04, sön-tor 20-03
Störningsärenden dagtid		mån-tor 08.15-16, fre 08.15-15
Distrikt västerort/innerstaden	658 08 21	
Distrikt sydväst	658 08 13	
Distrikt sydöst	658 09 71	
Bosvar, interna kön	619 87 70	öppet dygnet runt
Kontraktssärenden	658 06 55	mån-tor 08.15-16, fre 08.15-15
Hysesbet.ärenden	658 08 00	mån-tor 08.15-16, fre 08.15-15
Förvaltning, underhåll och tillval		mån-tor 08.15-16, fre 08.15-15
Distrikt västerort	658 09 01	Maltesholmsvägen 136, Hässelby
Distrikt innerstaden	658 09 02	Hornsgatan 128, Södermalm
Distrikt sydväst	658 09 03	Måsholmstorget 16, Skärholmen C
Distrikt sydöst	658 09 04	Skarpnäcks Torg 8, Skarpnäck
Lokaluthyrning		mån-tor 08.15-16, fre 08.15-15
Kontor, butik, lager, hobby	658 05 34/35/38	
Växel	658 05 00	mån-tor 08.15-16, fre 08.15-15