

NR 1 2011

TIDNINGEN FÖR DIG SOM BOR HOS SOLLENTUNAHEM

# BOTEMA



- > Tomas tar över klubban
- > Potential för energibesparing
- > Redo för utryckning



**Bruno trivs  
i Edsberg**

Det goda  
hemmet

# Lyckad satsning på nyproduktion

När du läser den här ledaren har Sollentunahem avslutat ännu ett i de allra flesta avseenden mycket positivt verksamhetsår, där det ekonomiska resultatet motsvarat de förväntningar och krav vi har på oss. Ett år som förhoppningsvis också inneburit att vi levt upp till våra hyresgästers förväntningar när det gäller att erbjuda ett så tryggt, bekvämt och trivsamt boende som möjligt.

Det är med stolthet och glädje som jag i backspeglarna blickar tillbaka på vår utveckling, som har fortsatt i samma goda anda som tidigare. Samtidigt är det också roligt att kunna konstatera hur allt fler upptäcker det positiva som Sollentunahem och Sollentuna kommun har att erbjuda. Intresset för våra olika byggprojekt har varit – och är – mycket stort.



”Det är roligt att konstatera hur allt fler upptäcker det positiva som Sollentunahem och Sollentuna kommun har att erbjuda!”

## Stora utmaningar

Vi befinner oss fortfarande mitt uppe i många stora utmaningar och planerade förändringar, där de senaste åren har varit några av de mest händelserika i företagets sextioåriga historia. Vi har påbörjat en fantastisk resa, då vi i ett allt snabbare tempo har möjlighet att på egen hand förverkliga våra nybyggnadsprojekt och där flera av dessa projekt just nu övergår i en förvaltningsfas.

För första gången på flera år har vi kunnat välkomna hyresgäster till nybyggda hyresrätter vid Turebergs allé. I år fortsätter inflyttningen i vår nyproduktion i Centrum park södra och vid Edsbergs torg.

Sammantaget investerar vi hundratals miljoner kronor i våra olika nybyggnadsprojekt och det har varit spännande att se om våra teoretiska bedömningar stämmer överens med bostadsmarknadens verkliga uppfattning.

## Uppskattad produkt

Det mesta tyder på att marknaden tar till sig och uppskattar vår produkt. Våra nyproducerade lägenheter har hittills med stor marginal blivit uthyrda i god tid före planerade inflyttningsdatum. Att kunna räkna hem hyresintäkter från första uthyrningsdagen känns tillfredsställande och tryggt.

Sollentunahems motto ”Hyr dig fri” känns än mer relevant, nu när vi kan erbjuda allt fler hyresgäster det totalt bekymmerslösa boendet i moderna, attraktiva hyresrätter.

Det är också skönt att hyresförhandlingarna är klara. Sollentunahem har under den senaste femårsperioden haft lägre hyreshöjningar än de flesta av våra kollegor i branschen, utan att vi behövt minska ner på vårt underhåll av fastigheterna.

## Omfattande åtgärder

Vi har klivit in i en ny mandatperiod med en till största delen nyvald styrelse, där det tycks som om vår ägares ambition är att Sollentunahem ska fortsätta jobba på samma inslagna linje som de senaste åren.

Min förhoppning är att vår nya styrelse ska kunna känna samma stolthet över vårt arbete som den gamla styrelsen gjorde, när de kommit in i verksamheten.

Under de senaste åren har vi genomfört flera stora renoverings- och förnyelseprojekt i vårt fastighetsbestånd, inte minst på Malmvägen. Vi räknar med att de närmaste åren fortsätta jobba aktivt med omfattande underhålls- och reparationsåtgärder samt stambyten. Troligen kan det också åter komma att bli aktuellt med någon form av

försäljningar, som en del i vårt förnyelseprogram.

För närvarande pågår stambytesprojekt i Edsberg och i Tureberg. Vi jobbar också vidare med energisparprojektet i våra fastigheter och det känns bra att vi kommit mer än halvvägs för att uppnå den besparing på tjugo procent av vår energiförbrukning, som vi utlovat.

I det här numret av Botema försöker vi bland annat följa upp och skapa förståelse för hur våra hyresintäkter används, samtidigt som vi belyser hur kostnaderna fördelas på olika utgiftsposter.

## Stannar länge

Jag kan med stor glädje, liksom jag gjort flera gånger tidigare, konstatera att många av Sollentunahems hyresgäster stannar länge hos oss, vilket vårt reportage om 92-åriga Bruno Rönnqvist i Edsberg bekräftar. Det är ett gott betyg som vi alla kan bära med oss när vi nu i rask takt går in i en ljusare årstid.

Till sist vill jag passa på att tillönska alla våra hyresgäster, ägare och medarbetare en stunds trevlig och informativ läsning samt en trevlig sommar!

Lars Callemo, vd



### Redo för akuta insatser

Med hjälp av ett enda telefonnummer kan Sollentunahems hyresgäster få hjälp vid akuta problem i och runt sin lägenhet. Vare sig det gäller stopp i avloppet, en huvudsäkring som gått sönder eller alltför högljudna grannar, är fastighetsjouren och störningsjouren redo att rycka ut.

8

### Slagkraftigt och levande centrum

Förnyelsen av Edsbergs centrum börjar bli klar och ska förhoppningsvis leda till stärkt konkurrenskraft och förbättrat kundunderlag för butikerna i området. I april var det inflyttning i 20 nya hyresrätter vid torget. Ulf Wedlund, mångårig projektledare från Sollentunahem, tar oss med på ett besök i ett aktivt och levande närcentrum.

12

### Möt Sollentunahems nye ordförande

Tomas Franzén heter Sollentunahems nye ordförande. Med sig in i sitt nya uppdrag har han många års erfarenhet som lokalpolitiker och företagsledare. Han menar att hyresrätten har en stark ställning och ser positivt på kommunens ambition att växa ytterligare.

18

Sollentunahems största utgiftsposter .....	4
Hundratals lägenheter får nya rörstammar. ....	5
Offensiv satsning fortsätter .....	6
Praktikanter möter verkligheten .....	7
Bruno gillar sitt Edsberg. ....	10
Hon jobbar för en mix av verksamheter .....	15
Potential för minskad energiförbrukning .....	17
Läsartävlingen .....	20

## KONTAKTA OSS

AB Sollentunahem  
 Box 6059, 192 06 Sollentuna  
 Telefon 08-626 08 00  
 www.sollentunahem.se

### Huvudkontoret:

Malmvägen 10  
 måndag–onsdag 08.00–16.00  
 torsdag (sept–april) 08.00–19.00  
 fredag 08.00–13.00  
 Lunchstängt:  
 måndag–torsdag 11.30–12.30

### Uthyrningen

Telefontid:  
 måndag–fredag 09.30–11.00  
 torsdag (sept–april) 17.00–18.30  
 Besök efter överenskommelse

### Ekonomiavdelningen

(hyresaviser, hyressaldo etc.)  
 Telefontid:  
 måndag–fredag 09.30–11.00  
 torsdag (sept–april) 17.00–18.30  
 Besök efter överenskommelse

### Fastighetsvärdarna

Telefontid:  
 måndag–fredag 09.30–11.00  
 torsdag (sept–april) 17.00–18.30  
 Besök efter överenskommelse

### Journummer

Vid akuta fel eller störningar  
 övriga tider: ring Securitas på  
 telefon 08-657 64 40

## BOTEMA - Sollentunahems hyresgästtidning, nr 1 maj 2011

**Ansvarig utgivare:** Lars Callemo, vd  
**Redaktör:** Åsa Keller, info@sollentunahem.se  
**Texter, bilder och projektledning:**  
 Bernt Josephson/Bernt Josephson Förlag AB  
**Layout och produktion:** Citat  
**Tryck:** Edita Västra Aros 2011  
 BOTEMA delas ut till Sollentunahems  
 hyresgäster och personal  
**Omslagsbild:** Bruno Rönnqvist, 92, har bott  
 på samma adress i Edsberg sedan 1963.  
 (Foto: Bernt Josephson)

# Vart går hyran?

## – Sollentunahems största utgiftsposter

Sollentunahem gjorde även 2010 ett positivt resultat, vilket bland annat påverkades positivt av intäkterna från försäljningen till två bostadsrättsföreningar samt försäljningen av delar av Malmvägen till fastighetsbolaget Wallenstam.

- Vi har all anledning att vara nöjda med resultatet, kommenterar Karin Sundell, ekonomichef på Sollentunahem, samtidigt som hon här förenklat försöker förklara hur företagets olika kostnader fördelat sig under året som gått.

Sollentunahem hade vid årsskiftet 5 568 lägenheter, 864 lokaler samt 3 634 garage- och parkeringsplatser. Det totala bokförda värdet på företagets fastigheter var 2,3 miljarder kronor och man kan konstatera att fastigheterna är förhållandevis lågt belånade. Det förekommer nästan inga tomma lägenheter i fastighetsbeståndet. Intresset för att bo i Sollentunahems lägenheter är stort.

Det så kallade finansnettot – ränteintäkter och kapitalkostnader - uppgick till 11 procent av de totala kostnaderna 2010. I denna post ingår ränteintäkter, räntekostnader, räntebidrag samt koncernbidrag och utdelning.

### Byter ut

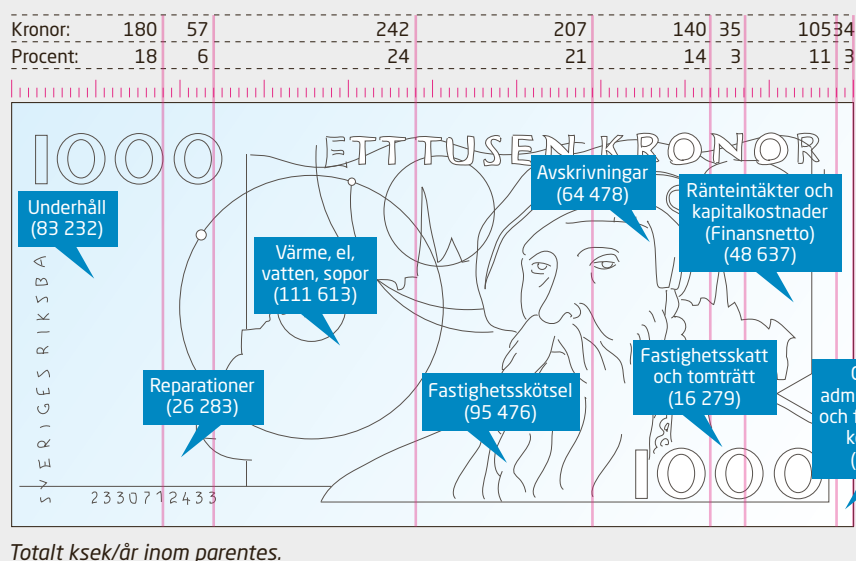
Företaget har under året som gått fortsatt sin medvetna satsning på ett omfattande underhåll av fastighetsbeståndet. Under 2010 uppgick kostnaderna för underhåll till 18 procent av de totala utgifterna för Sollentunahem, vilket motsvarar 173 kronor per kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Värme, el, vatten och sophantering uppgår till närmare 24 procent av de totala

”

Företaget har fortsatt sin medvetna satsning på energibesparingar och ett omfattande underhåll av fastighetsbeståndet.”

De största utgiftsposterna hos Sollentunahem 2010, fördelad per "tusenlapp":



kostnaderna. En stor del av dessa kostnader är bundna av taxor som inte är påverkbara, såsom energiskatter och nätavgifter.

Drygt 26 miljoner kronor, eller motsvarande 6 procent av kostnaderna utgjordes av reparationer och olika akuta åtgärder.

Fastighetsskötseln upptog 21 procent, eller omkring 95 miljoner kronor av kostnaderna. Hit hör snöröjning, trädgårdsskötsel, städning, fastighetsvärdar, försäkringar, nyckel- och passersystem, styr- och reglersystem, uthyrning, samt IT- och ekonomiadministration.

14 procent, omkring 64 miljoner kronor, utgjorde avskrivningar av det bokförda värdet på fastigheterna. Avskriv-

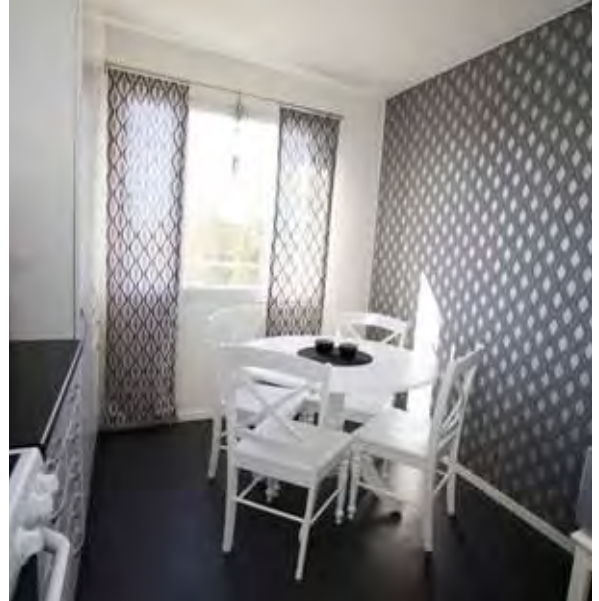
ningens storlek baseras på att fastigheterna har en beräknad livslängd på 50 år.

Kostnaderna för fastighetsskatt och tomträtt uppgick till 3 procent, motsvarande närmare 16 miljoner kronor.

### Gott betyg

Centrala administrations- och försäljningskostnader utgjordes av 3 procent, eller drygt 15 miljoner kronor. Hit räknas kostnaderna för styrelse, vd, ledningsgrupp, revision, årsredovisning och bolagsstämma. Till denna post räknas även kostnader för värdering av fastigheter och försäljningskostnader.

Det fastställda bokslutet för 2010 fick ett gott betyg och en ren revisionsrapport.



På Ribbings väg har några av hyresgästerna gjort ett tillval med helt nytt kök i samband med stambytet.

# Hundratals lägenheter får nya rörstammar

Sollentunahems omfattande satsning på underhåll, renovering och förnyelse fortsätter. De närmaste åren kommer flera hundra lägenheter i företagets fastighetsbestånd att få nya rörstammar. Under 2011 pågår stambytesprojektet i flera fastigheter i Edsberg och Tureberg.

Det pågående arbetet med stambyten är ett av Sollentunahems största sammanhängande renoveringsprojekt. Arbetena pågår sedan 2010 på Ribbings väg i Edsberg och på Malmvägen i Tureberg, där åtskilliga fastigheter är från 1960- och 1970-talen och där företaget måste säkerställa funktionerna på rörstammarna samtidigt som golvbrunnar byts ut och tätskikt förnyas.

## Tufft schema

I januari påbörjades stambyten i totalt 150 lägenheter på Ribbings väg 15–49 i Edsberg. Detta arbete beräknas vara klart till sommaren. Från hösten 2011 fram till årsskiftet ska Sollentunahem genomföra stambyten i ytterligare cirka 80 lägenheter på Ribbings väg 51–63.

Samtidigt som f.d. Sollentuna lägenhets-hotell på Malmvägen i Tureberg byggs om till vanliga lägenheter passar Sollentunahem

på att byta stammarna i 26 av fastighetens lägenheter. Arbetena beräknas bli klara till hösten 2011, då företaget påbörjar stambyten i 24 lägenheter på Malmvägen 2A.

– Vi räknar med att genomföra stambyten med tillhörande ombyggnader av badrum och kök i omkring 300 lägenheter per år fram till 2015. Våra renoveringsprojekt följer ett tufft schema som kräver noggrann planering och lång framförhållning. Allt måste klaffa perfekt för att alla medverkande hantverkare från olika yrkesgrupper ska kunna samverka smidigt, berättar Åsa Wallin, samordnare på Sollentunahem.

## Ny utrustning i kök & bad

I samtliga kök byts stammar för vatten och avlopp och förses med nya anslutningar samt vattenlås och ny blandare. Det blir ny bänkskiva och diskbank i modern arbetshöjd

samt nytt kakel och bänkbelysning. Varje badrum som berörs totalrenoveras med nytt ytskikt, kakel och klinker, badkar eller dusch, handfat och blandare samt toalett.

## Kompensation

Vid stambytena i Edsberg är det Aros Bygg och Förvaltning som är totalentreprenör, medan Jörgensens Rör svarar för stambytena på Malmvägen.

Ombyggnadsarbetena i samband med stambytena pågår normalt mellan sex och åtta veckor per lägenhet.

– De första tio dagarna, när rivningsarbetena är som intensivast, brukar upplevas som stökigast av de berörda hyresgästerna. Det är dammigt och ljudnivån kan ibland bli hög. Men vi räknar med att alla hyresgäster ska kunna bo kvar i sina lägenheter medan arbetet pågår. Som kompensation bjuder vi på två månadshyror, säger Åsa Wallin.

# Offensiv satsning fortsätter

- En av våra största utmaningar framöver är att färdigställa vår pågående nybyggnation samtidigt som vi hittar lämpliga nya projekt som passar vår ekonomi. Det finns tänkbara markområden för förtätning i centrumnära lägen. Men vi måste hela tiden väga byggkostnaderna mot tänkbara intäkter, säger Göran Cumlin, fastighetschef på Sollentunahem.



I Centrum park norra, vid Sollentuna centrum, bygger Sollentunahem 118 hyreslägenheter och 40 vårdboenden.

Sollentunahem ställer allt mer om från förvaltning av bostäder till att även bygga nytt. Den offensiva satsningen på att få fram nyproducerade hyresrätter med attraktiva boendemiljöer fortsätter.

Samtidigt håller man ett högt tempo i det planerade fastighetsunderhållet.

- Fram till 2013 har vi budgeterat drygt en miljard kronor för att bygga nya hyresrätter i kommunen, säger Göran Cumlin.

I början av september förra året togs första spadtaget för det för närvarande största pågående projektet, Centrum park norra. Här byggs 118 hyreslägenheter och 40 vårdboenden invid Sollentuna centrum. Inflyttning planeras från kvartal 4 år 2012 till årsskiftet 2013-14.

## Nya utmaningar

I kvarteret Torgståndet, längs Sollentunavägen, har Sollentunahem i samarbete med NCC, byggt 87 lägenheter under projektnamnet Centrum park södra. Inflyttning sker successivt under 2011, med sista beräknad inflyttning i slutet av september.

- Nu jobbar vi även hårt med nya utmaningar. Nästa stora projekt som vi troligen kommer att kunna börja schakta för i höst, är första huset i kvarteret Terrinen, mellan Bygdevägen och Tingsvägen i Tureberg. Där kommer Sollentunahem att bygga totalt 118 lägenheter och 41 vårdboenden. Den första inflyttningen beräknas kunna ske 2013, berättar Göran Cumlin.

## Hundra nya vårdboendeplatser i Edsberg

Under våren har Sollentunahem påbörjat ett byggprojekt i kvarteret Ekipaget i Edsberg, helt anpassat för så kallat vårdboende. Norr om Rösjöskolan på Ribbings väg ska tre huskroppar för totalt 100 vårdboenden uppföras. Beställare är kommunledningskontoret genom Vård- och omsorgsnämnden. Inflyttning planeras till juli 2012.

Sollentunahems nya fastighet i kvarteret Ekipaget kommer att bestå av två huskroppar med vårdboendelägenheter, som binds samman av en tredje huskropp med gemensamhetsutrymmen för de boende samt personalutrymmen. Byggnaden blir fem våningar hög.

Byggföretaget Andersson Company är totalentreprenör och Metod Arkitekter står för ritningarna.

Fastigheten i kvarteret Ekipaget kommer att byggas för att kunna fungera extra energisnålt.

På varje våningsplan finns beredningskök för uppvärmning av mat och i källarvåningen ligger ett tillagningskök för närproducerad mat. Kommunen hyr hela fastigheten, där allt boende kommer att vara behovsprövat.

- Vi kommer att anpassa byggnaden för vårdkrävande patienter med olika former av fysiska handikapp. Det innebär bland annat lite annorlunda mått på inner- och



I kvarteret Ekipaget i Edsberg, bygger Sollentunahem tre huskroppar för totalt 100 vårdboenden.

yttreväggar, jämfört med "vanliga" standardbyggen, säger Göran Cumlin.

# Praktikanter hos Sollentunahem

De är unga, nyfikna och hungriga på nya utmaningar. Under våren har de kombinerat yrkesförberedande studier med praktik hos Sollentunahem. Marcus Malmros och Stefan Backman siktar på en framtid i fastighetsbranschen.

Två yrkesförberedande utbildningar med varierande upplägg som förenar två unga män med olika bakgrund. Målet för dem är att få in en fot och utvecklas med nya kunskaper, för att på sikt göra yrkesmässig karriär i fastighetsbranschen.

Båda är mycket nöjda med sin praktikplats hos Sollentunahem.

Marcus Malmros, 27, jobbade som vice platschef på byggvaruhuset ByggMax och fick upp ögonen för fastighetsbranschen, som verkade spännande och lockande. I höstas hoppade han på en ettårig utbildning till diplomerad fastighetsförvaltare, med Folkuniversitetet som huvudman.

## Problemlösning

För att få en praktikplats hörde han sig för på egen hand och kontaktade några företag. Efter en rekommendation om Sollentunahem fick han träffa vd Lars Callemo och fastighetschef Göran Cumlin. I september 2010 kunde han börja på sin efterlängtnade plats.

– Åtta timmar i veckan har vi schema-lagd undervisning på skolan inom ett antal ämnesområden med anknytning till fastighetsbranschen. Vi läser bland annat energi, bygg, juridik och ekonomi. Därutöver ägnar vi bland annat kvällar och helger till att plugga, göra grupparbeten, lösa inlämningsuppgifter, tenta och praktisera, berättar Marcus.

Stefan Backman, 25, flyttade 2009 ner från Sundsvall till flickvännen i Stockholm. Tillsammans köpte de en lägenhet i Täby. Stefan har jobbat som butikssäljare i elektronikbranschen och trivs bra med kundkontakter och försäljning. Han har alltid tyckt om matematik och även studerat ekonomi. Dessutom har han ofta

under sin uppväxt följt med sin pappa på olika byggarbetsplatser.

– Jag har alltid varit intresserad av problemlösning och eftersom jag nosat lite på fastighetsbranschen, bestämde jag mig för att utbilda mig till driftingenjör, med ambitionen att på sikt bli någon form av driftchef, berättar Stefan, som efter att ha kikat runt lite på arbetsmarknaden kom in på en tvåårig yrkesutbildning vid Nackademin i Nacka.

## Förebyggande

På Nackademin varvar han teori med praktik. Praktikperioderna är uppdelade på 11 respektive 13 veckor. Praktikplatsen på Sollentunahem fick han söka på egen hand, vilket han målmedvetet gjorde efter tips från släktingar som tidigare haft positiva erfarenheter av det kommunala bostadsbolaget.

Stefan Backman har fått följa driftteknikerna, förvaltarna och fastighetsvärdarna. Han tycks ha fastnat för arbetsuppgifterna hos Sollentunahems energigrupp:

– Jag gillar att jobba förebyggande med stor framförhållning och ser fram emot att få sådan erfarenhet att jag exempelvis kan lyssna mig till att någonting är på väg att gå sönder och byta utrustningen innan det hinner hända, säger Stefan med glimten i ögat.

”

Jag har lärt mig minst lika mycket av min praktik som i skolan.”

Stefan och Marcus tycker att de fått en bra helhetsbild av verksamheten och är övertygade om att det finns goda möjligheter till jobb i branschen i framtiden:

– Jag har lärt mig minst lika mycket av min praktik som i skolan. Alla måste ha någonstans att bo, så fastighetsbranschen kommer alltid att behövas menar Marcus.

## Bra möjlighet

– Det är under praktiken man får känna på hur allting fungerar i verkligheten. Det här har varit en mycket bra möjlighet att fördjupa och omsätta de teoretiska kunskaperna från utbildningen, säger Stefan.

– Vi har ingen skriven policy om praktikanter. Men vi vill gärna försöka ta emot dem vi kan i ”lagom” omfattning. Det innebär att vi ska ha möjlighet att handleda dem vi tar emot och ge dem vettiga arbetsuppgifter, säger Karin Johansson, personalchef på Sollentunahem.

”

Det är under praktiken man får känna på hur allting fungerar i verkligheten.”



Marcus Malmros och Stefan Backman är mycket nöjda med sina praktikperioder på Sollentunahem.

# Redo för utryckning

De är redo att avhjälpa akuta fel i din lägenhet. Vid alla tider på dygnet, året runt finns det möjlighet att ringa dem. Sollentunahems fastighetsjour fixar det mesta.



Vid akuta fel är fastighetsjouren redo att rycka ut.

Vare sig det är stopp i en toalett, en huvudsäkring som gått sönder eller en hiss som fastnat, är hjälpen aldrig längre bort än ett telefonsamtal. Sollentunahems hyresgäster kan alltid ringa journumret 08-657 64 40 för att göra en akut felanmälan om och när något har inträffat i fastigheten eller i lägenheten.

## 08-657 64 40

### Felanmälan

Den som vill anmäla akuta fel i sin lägenhet eller någon av Sollentunahems fastigheter kan dygnet runt ringa 08-657 64 40. Övrig felanmälan görs på ordinarie telefontid hos respektive fastighetsvärd eller via hemsidan [www.sollentunahem.se](http://www.sollentunahem.se).

Felanmälningar som inte behöver avhjälpas omedelbart, kan däremot göras direkt till fastighetsvärden i respektive område på den ordinarie telefontiden, vardagar mellan 09.30 och 11.00 och under perioden september till och med april även torsdagar mellan 17.30 och 18.30 eller via hemsidan [www.sollentunahem.se](http://www.sollentunahem.se). Telefonnumren finns i portuppgångarna och på Sollentunahems hemsida.

Fastighetsjouren bemannas dygnet runt av Securitas Jourmontör, som är Sollentunahems samarbetspartner när det gäller hanteringen av akuta felanmälningar och störningsanmälningar.

### Bedömning

Operatören från Securitas Jourmontör tar emot uppgifter från den som ringer om vilken typ av fel anmälan gäller, var felet har inträffat och hur man kan nå anmälarerna.

”

Man vet aldrig vad som komma skall när man under sin jourvecka ansvarar för hela fastighetsbeståndet.”

Enligt instruktioner från Sollentunahem, gör operatören en bedömning av det anmälda, vad som inträffat, hur akut det är och vilken prioritet ärendet måste ges. Sedan kontakter hon eller han personal som kan avhjälpa ”felet”.

– Det är viktigt att betona att den som ringer kan bli ersättningsskyldig på grund av utryckningen och de eventuella åtgärder som den kräver, om han eller hon själv är vållande till en skada genom slarv eller liknande, berättar Robert Kiema, en av sju fastighetsvärdar hos Sollentunahem som frivilligt har anslutit sig till företagets fastighetsjour.

### Kontaktpersoner

Beroende av hur akut det anmälda felet bedöms vara och när på dygnet det har inträffat, blir det antingen ett SMS, ett telefonsamtal eller ett mejl till någon av Sollentunahems fastighetsvärdar. Vid vissa tider på dygnet, när varken Sollentunahems egen fastighetsjour eller någon av företagets fastighetsvärdar är i tjänst, skickar Securitas Jourmontör ut sin egen personal.

– Securitas Jourmontör har fått åtgärdsinstruktioner av Sollentunahem, som bland annat innehåller namn på kontaktpersoner hos oss, säger Robert Kiema.

Tidigare tjänstgjorde de fastighetsvärdar som ingick i jourverksamheten dygnet runt i en vecka. Numera styr ny EU-anpassad arbetstidslagstiftning hur långa arbetspassen får vara. De fastighetsvärdar som anmält intresse rycker in var sjunde vecka för att under en veckas tid vara behjälpliga vid jourärenden.



– Vi har jour vardagar mellan 16.00 och 20.00 samt helger mellan 07.00 och 20.00. I veckorna har vi även jousen under våra kollegors lunchraster.

Övriga tider får vi hjälp av Securitas Jourmontör, säger Robert Kiema.

Varje felanmälan återrapporteras per mejl från Securitas Jourmontör till Sollentunahem. I dessa rapporter anges vad som anmälts, vem som anmält och vilka åtgärder som vidtagits.

### Extra hektiskt

Ofta gäller felanmälningarna stopp i avloppet, trasiga huvudsäkringar, spisar eller kylskåp som gått sönder. Ibland handlar det om stillastående hissar, kanske någonting i tvättstugan som inte fungerar.

– Vi försöker åtgärda felanmälningar så snabbt som möjligt, men lovar aldrig att vi ska komma vid en viss tidpunkt. Beroende på hur mycket vi har att göra, kan hyresgästerna ibland uppleva att det tar lite tid innan vi kommer. Men det är ju inte alltid som vi befinner oss ”runt hörnet”, berättar Robert Kiema.

Totalt brukar det handla om mellan 15 och 20 felanmälningar under en dag, varav några ofta kräver akut uttryckning. En stor del av alla felanmälningar kommer in under Sollentunahems ordinarie telefontider.

### Spännande arbete

Felanmälningar där det är risk för människors liv eller hälsa, exempelvis när någon person sitter fast i en hiss, har alltid högsta prioritet. Om det är någon fastighet som kan ta skada av det som anmäls, får ärendet också hög prioritet. Det kan till exempel handla om att det sprutar vatten ur något rör.

Robert Kiema har jobbat som fastighetsvärd på Sollentunahem sedan 1997 och har huvudansvaret för flera fastigheter i Edsberg. Han tycker att jourveckorna oftast tillför lite extra spännande och utmanande arbetsuppgifter:

– Man vet aldrig vad som komma skall när man under sin jourvecka ansvarar för hela fastighetsbeståndet. Men det är alltid en lika härlig känsla att möta glädjen hos de hyresgäster vi hjälper.

# Störningsjouren bidrar till trivseln

För att bidra till våra hyresgästers trivsel finns Störningsjouren. Dit kan du som bor hos Sollentunahem vända dig dygnet runt, med hjälp av ETT telefonnummer, om du upplever störningar från grannarna.

– Störningsjouren, som är till för att öka den personliga tryggheten och trivseln för våra hyresgäster, hanteras av Securitas Jourmontör. Den går alltid att nå på telefonnummer 08-657 64 40, berättar Göran Hasselgren, förvaltare på Sollentunahem.

De flesta störningar som rapporteras in, handlar vanligen om grannar som spelar hög musik eller håller en hög ljudnivå i en lägenhet i samband med någon fest. Det kan också vara folk som slagit sig ner i ett trapphus och pratar alltför högt med varandra, eller bråk i och utanför lägenheter.

– Ingen ska behöva känna sig störd i sitt boende. Det viktigaste sättet att undvika störningar är att kommunicera med grannarna. Informera om att du planerar en fest eller tala om att det kanske kommer att låta lite mer än vanligt, säger Göran Hasselgren.

### Återrapportering

Den operatör på Störningsjouren som tar emot samtalet ställer alltid ett antal frågor om varifrån man ringer, vem man är och vilken typ av störning det gäller. Efter en bedömning av uppgifterna kontaktas sedan det lokala bevakningsföretaget SOB Säkerhets- och ordningsbevakning, som rycker ut med väktare till den adress som anmälararen angivit.

Väl på plats gör väktarna en bedömning av läget. Om de konstaterar att en störning pågår, försöker de kontakta lägenhetsinnehavaren och ber de störande personerna dämpa sig. Är det alltför stökigt kan väktarna även tillkalla polis.

När Sollentunahem får in väktarbolagets rapport om störning, kontaktar man den berörda lägenhetsinnehavaren. Via brev upplyser man om att någon har upplevt störningar från lägenheten och uppmanar samtidigt hyresgästen att upphöra med störningarna.



Sollentunahem samarbetar med det lokala bevakningsföretaget SOB Säkerhets- och ordningsbevakning, när det gäller störningsärenden.

De som inte reagerar på brevet och fortsätter att störa, får ytterligare brev med en allt hårdare ton från Sollentunahem. Till slut kan den som ger upphov till störningar och trots påstötningar inte upphör med dessa, få en uppsägning.

### Ber om ursäkt

– I vårt lägenhetsbestånd gör Störningsjouren uppskattningsvis en till två uttryckningar per dag, kanske något fler på helger och skollov. Men det är mycket ovanligt att störningsärendena går vidare till hyresnämnden.

– I de flesta fall blir lägenhetsinnehavarna mycket ångerfulla, ber om ursäkt och upphör med sina störningar, när vi har kontaktat dem, berättar Göran Hasselgren.

## 08-657 64 40

### Alltid tillgänglig

Den som vill ha kontakt med störningsjouren ringer alltid 08-657 64 40 (Gäller dygnet runt, även kvällar, nätter och helger).

# Vital 92-åring med stort människointresse

Hans liv präglas av stor nyfikenhet och ett genuint intresse för människor. Han har bott på samma adress i Edsberg i snart femtio år. Han har ett glasklart minne och en kondition som få.

– Jag avslutar varje dag med en tallrik standardmjölk med jordgubbssylt och tunnbröd.

Därefter sover jag riktigt bra, säger Bruno Rönnqvist, 92.

Doften av nybryggt kaffe sprider sig i det trivsamma köket på sjätte våningen i ett av höghusen invid Edsbergs centrum. På köksbordet vid fönstret ligger en liten kikare och en kortlek.

– Slå dig ner och känn dig som hemma, jag ska bara avsluta mitt pass på motionscykeln, säger Bruno Rönnqvist från vardagsrummet, när Botema kommer på besök.

Han ger ett vitalt intryck redan från första stund. Få, om ens någon, kan ana att denne gladlynte och pigge man fyller 93 i sommar. Både kropp och själ andas livsglädje av stora mått och minnena är många och tydliga. Utan minsta tvekan kommer hans små berättelser detaljerat och målande, ofta i kombination med ett litet leende.

Han har stått i händelsernas centrum vid några tillfällen, utan att själv kunna påverka det. Som den där gången när han

som tolvåring befann sig strax utanför skottlinjen, vid kravallerna i Ådalen 1931, där han bodde, när polis och militär sköt mot demonstranter. Eller när han under andra världskrigets beredskap vid svenska gränsen fick uppleva hur tyskarna brände ner över 500 lador på den finska sidan av Torneälven, mitt framför ögonen på Bruno och de andra svenskarna. Själva fick de ta hand om flyktingbarn och hemlösa kor, som transporterades över älven.

Bruno Rönnqvist växte upp i byn Lunde, vid Sandöbrons södra fäste, några kilometer söder om Kramfors. Hans yrkesbana började tidigt, när han fick hjälpa till med försörjningen och han säger sig ha provat på det mesta en människa kan göra med händerna. Om somrarna blev det jobb på sågverket och på vintrarna tjänade han pengar på snöskottning vid järnvägen.

Som 16-åring började han som hantlangare på Lunde varv – en av traktens många industrier för reparation, underhåll och tillverkning av bogserbåtar och mindre passagerarfartyg. Det var en tuff, men mångsidig och nyttig skola med många hårda bud för den unge grabben:

## Stor ödmjukhet

– Jag deltog i de flesta förekommande arbetsuppgifterna och fick bland annat utföra vissa elarbeten, svetsa och gänga bult. Jag fick också efter en tids tjänstgöring det stora förtroendet att ansvara för varvets förråd, säger han stolt och fortsätter:

– Under en period var jag en så kallad ”nagelapa”, som nitade fartygspåtar. Man fick inte vara lat, eftersom det mesta var ackordsysslor. Det kändes ibland som om man knappt hade tid att dricka kaffe, minns Bruno, samtidigt som han ser tillbaka på sina ungdomsår i olika industri- miljöer med stor ödmjukhet och viss tacksamhet.

– För min del har det inte blivit några fina skolor. Jag har aldrig fått några teoretiska utbildningar. Men det hårda arbetet gav ovärderliga kunskaper och erfarenheter som jag haft nytta av senare i livet. Jag blev också bra på att möta och hantera olika sorters människor i olika situationer.

1941 gifte Bruno sig med Rut och samma år fick de dottern Kickan. På 1950- och början av 1960-talet var han vaktmästare vid en teater och i december 1963, när huset han och familjen hyrde skulle säljas, flyttade de till Sollentuna. Som av en händelse blev de kvar.



Bruno Rönnqvist håller igång flera gånger per dag på sin motionscykel i lägenheten.



Från sitt köksfönster och sin balkong har Bruno under snart femtio år kunnat följa utvecklingen i Edsbergs centrum.

– Vi var på besök för att fira jul hos vår nygifta dotter, som precis flyttat in i en ny lägenhet i Edsberg. Det sade ”klick” direkt. Området kändes trevligt och vi beslöt oss för att försöka stanna här, berättar Bruno.

### Hyggliga människor

Vid en av sina många upptäcktsfärder i omgivningarna träffade han på ”maskinisten”, den fastighetsskötare som hade hand om Sollentunahems panncentraler. Nyfiken som han alltid varit, undrade han om det gick bra att kika på Edsbergs panncentral. Det gick för sig och de båda männen började prata med varandra. Bruno frågade om möjligheten till jobb hos Sollentunahem och den positiva fastighetsskötaren förmedlade kontakten med Sollentunahems stiftelse, som tidigare ägde företagets alla fastigheter.

Dagen därpå fick Bruno Rönnqvist ett, som han beskriver det själv, fint och lite högtidligt mottagande på Sollentunahems dåvarande huvudkontor i Häggvik. Han blev utlovad jobb och bostad omgående. Efter att ha åkt hem och sagt upp sig, kunde han flytta in i lägenheten på sjätte

våningen i Edsberg och tillträda en tjänst som fastighetsskötare i samma område.

– Vilken kontrast det var för oss att se alla dessa balkonger och ljus om kvällarna. Jag tror aldrig att jag saknat diset och dimman uppe i norr. Det kändes nästan som att komma till paradiset, minns Bruno lyriskt.

Det kom att bli närmare tjugo år som fastighetsskötare och ”arbetande förman” för Sollentunahem – hela tiden med Edsberg i fokus. Brunos positiva intryck förstärktes och han har aldrig ångrat att han började ett delvis nytt liv mitt i den expanderande idyllen.

### Bra service

– Det har varit ett härligt och omväxlande jobb med fantastiska arbetskamrater, perfekt för den som tycker om att träffa, hjälpa och lära känna olika människor, förklarar Bruno, när han kommer med en påtår och ytterligare några kubbar från ICA.

Han ser tankfull ut när han åter slår sig ner vid bordet och blickar ut över Edsberg. Från sitt köksfönster och sin balkong har han kunnat följa utvecklingen i området på

nära håll. Han har sett de nya husen växa upp och en del av de gamla förändras skepnad under Sollentunahems förnyelsearbete. Han har kikat, funderat och samlat intryck. En del minnen har han samlat i form av tidningsurklipp och bilder som han själv fotograferat.

### Sport och politik

Trots att Bruno lärt känna så många olika människor och skaffat sig minnen från snart sagt varenda person han träffat genom åren, har han alltid varit noga med att aldrig avslöja ett förtroende. Men så har han heller aldrig blivit ovän med någon.

Numera tittar han en hel del på tv. Politik och sport är starka intressen.

Själv är han ganska nöjd med sitt innehållsrika liv, trots lite värk i kroppen emellanåt och en bortopererad njure med cancer, för tjugofem år sedan.

– Jag har fantastiska vänner och goda grannar som hjälper mig när det behövs. Och så håller jag igång många gånger per dag, säger Bruno Rönnqvist och demonstrerar några gymnastiska rörelser mot diskbänken.



Ulf Wedlund är en erfaren byggprojektledare, efter närmare 20 år på Sollentunahem.

”

Det är viktigt att förnyelsen bidrar till stärkt konkurrenskraft för butikerna och förbättrar kundunderlaget.”

## Ett slagkraftigt och levande centrum

Den senaste etappen i förnyelsen av Edsbergs centrum börjar bli klar. I april var det inflyttning i 20 nyproducerade hyresrätter. Nu pågår hyresgäst Anpassning av de kommersiella lokalerna i den nya fastigheten Etiketten vid torget. Botema följde med Ulf Wedlund, Sollentunahems projektledare för upprustningen, på en visit.

– Edsberg har fått ett väldigt fint, levande och slagkraftigt närcentrum som ska kunna stå för bra service till de boende i området under många år framöver. Det är viktigt att förnyelsen bidrar till stärkt konkurrenskraft för butikerna och förbättrar kundunderlaget. Den ska också hjälpa till att upprätthålla värdet och attraktionskraften på såväl hyresrätter som bostadsrätter och andra lokaler i området, säger Ulf Wedlund.

Han är en av de medarbetare på Sollentunahem som under flera år har jobbat mest med förnyelse och utveckling av företagets fastighetsbestånd på olika håll i kommunen.

Ulf Wedlund skulle kunna sätta flera titlar på sitt visitkort. I oktober har han jobbat tjugo år i företaget. Han kom till Sollentunahem 1991 med den formella titeln byggprojektledare. Sedan dess har han varit engagerad i ny- och ombyggnation, renoveringar och förnyelser i flertalet av företagets olika projekt – både i Edsberg och i de andra kommundelarna.

### Visionärt arbete

– Jag jobbar med framtagning av projektbeskrivningar, ritningar och planer, många gånger i samverkan med arkitekter och kommunens Plan- och bygghandläggning. Det

handlar mycket om att arbeta med underlag i detaljplaneprocessen, säger Ulf Wedlund och fortsätter:

– Man skulle även kunna kalla mig för affärsutvecklare. Eftersom planeringsprocessen ofta har lång framförhållning, gäller det att ständigt tänka visionärt i synen på det jag har i uppdrag att genomföra.

Med sin bakgrund som fastighetsingenjör har Ulf hunnit skaffa sig en gedigen erfarenhet av bygg- och fastighetsbranschen. Innan han började på Sollentunahem jobbade han som arbetsledare på byggen samt som förvaltare och projektledare för om- och nybyggnation på Stockholmshem.

### Stort engagemang

Sedan han började på Sollentunahem har han haft minst ett finger med i spelet runt de flesta större projekt som företaget varit involverat i.

I mitten av 1990-talet var Ulf Wedlund med och byggde om gamla Folkets Hus i Rotebro centrum till vårdboenden. Han var också projektledare för omdaning av äldreboendet på Ribbings väg i Edsberg.

Ulf Wedlund har också varit engagerad som projektledare vid nybyggnation och upprustning i kvarteret Spaden i Häggvik.

Förnyelsen av Edsbergs centrum, som pågått i flera etapper, är ett annat projekt som han är mycket nöjd med.

– 1999 lade Konsum i Edsberg ner sin verksamhet. Kort därefter försvann ytterligare ett par butiker. I stället ville den befintliga ICA-butiken utöka och började söka nya lokaler. Som fastighetsägare började vi i samverkan med den lokala företagarföreningen planera för en förnyelse med kompletteringsbebyggelse och renoveringar, för att förbättra förutsättningarna för ett aktivt centrum, minns Ulf Wedlund.

### Förbättrad tillgänglighet

Resultatet blev en förtätning av centrum som blev klar i mitten av 2000-talet, med tre nya bostadshus, en totalrenovering av butikslokaler och bostäder, stambyten, nya parkeringsplatser, nytt parkeringsgarage och en förnyelse av torget. Flera av butikerna bytte lokaler i samband med ombyggnaden. Samtidigt satsade Sollentunahem på att förbättra tillgängligheten för varutransporter till butikerna.

– Verksamheterna i ett centrum blir beroende av varandra och måste hela tiden anpassas efter det som kunderna frågar efter. En fungerande livsmedelsbutik som alltid drar mycket kunder bidrar exempelvis till att andra butiker och företag vill finnas i närheten. Därför är det värdefullt för oss att kunna samverka med de redan etablerade företagen när vi jobbar med förnyelseprojekt, avslutar Ulf Wedlund, medan han försäkrar sig om att porten till det nybyggda huset går i lås ordentligt bakom oss.

# Trygghet och kvalitet med personlig service

- Det här är ett centrum där vi satsar på personlig service och kvalitet. Kunderna kan känna att "de är någon och att de betyder något". Det säger Hilvi Lindblad, Edsbergssalongen, i Edsbergs centrum.

Edsbergs centrum stod färdigt i början av 1960-talet och var inledningsvis ett av kommunens första och största butikscentrum. Här har funnits två livsmedelsbutiker – det som idag är ICA och det som fram till 1999, då det lades ner, var Konsum. I dag finns ett 15-tal butiker i Edsbergs centrum, tillsammans med några kommunala verksamheter och en vårdcentral. Centrumet har en aktiv företagarförening som samarbetar med en centrumledare, runt gemensamma aktiviteter.

## Varierande inriktning

Antalet butiker har varierat något under åren, liksom butikernas inriktning. Edsbergs centrum har förnyats och förtätats i etapper. Den senaste etappen blev klar i april.

Hilvi Lindblad driver sedan 1982 damfriseringen Edsbergssalongen tillsammans med sin kollega Lena Thomasson. De har haft sitt nuvarande läge vid

Edsbergs torg sedan 2003 och var ett av de första företagen som flyttade in i det nyrenoverade affärshuset, sedan Konsumbutiken upphört.

## Välkända profiler

Både Hilvi och Lena har alltid varit sitt Edsberg trogna, uppvuxna som de är i trakten. Båda har varit damfrisörer sedan de tog sin examen i slutet på 1960-talet. Men så har de också blivit två välkända profiler i trakten. Med lite nostalgi i blicken erinrar de sig hur det var "i centrets ungdom" – i mitten och slutet av 1960-

och kanske även en bit in på 1970-talen: – Det var en tid när den här typen av närcentrum i Helenelund, Häggvik och Edsberg verkligen blomstrade. Andelen specialbutiker var större. Här fanns bankkontor, post och en aktiv biograf. Med åren har konkurrensen från Täby, Kista och Sollentuna trängt undan många småbutiker, säger Hilvi med viss saknad.



Den senaste etappen i förnyelsen av Edsbergs centrum börjar bli klar.

– Vi trivs väldigt bra i Edsbergs centrum och känner att vi har ett tryggt och bra läge här, där vår salong syns ordentligt. Det är ett trevligt centrum med familjär stämning och många trogna stamkunder. Småskaligheten gör att butikerna här kan ta hand om sina kunder på ett bra sätt. Det sprider en positiv atmosfär, som tilltalar de flesta, menar Lena.



– Edsbergs centrum satsar på personlig service med kvalitet, säger Lena Thomasson och Hilvi Lindblad, Edsbergssalongen.

# Mötesplats för smakupplevelser

Han har gjort sig känd för sina semlor, fantastiska smörgåstårter och delikata matbröd. Han är ständigt glad, mycket morgonpig och vill att kunderna alltid ska få en riktig smakupplevelse. För Miguel Figarola, mannen bakom Figges konditori i Edsberg, är valet av de bästa råvarorna helt avgörande för ett bra resultat.

Figges konditori vid Edsbergs torg har blivit en naturlig mötesplats. Där är alltid mycket folk både inne och på uteserveringen. I skyltskåpen tornar de nygjorda bakverken upp sig. Där finns bullar och wienerbröd, tårter och smörgåstårter, smörgåsar, matbröd och frallor. Allting framtaget och "hemgjort" med känsla för smakupplevelser, efter noga utvalda recept, som provats fram i det egna bageriet, vägg i vägg med butiken och serveringen.

Miguel är född och uppvuxen i Uruguay. När han kom till Sverige 1973 hade han utbildat sig till bagare och konditor. Tjugo år efter ankomsten till Sverige köpte han och hans hustru Pirjo dåvarande Lindahls konditori i Edsberg.

## Familjeföretag

Numera är Figges konditori ett familjeföretag med åtta anställda, som blivit ett välkänt begrepp i ett betydligt större område än Sollentuna. Pappa Miguel ansvarar för bageridelen, tillsammans med bagaren Helen. Pirjo är kallsänkna, specialist på smörgåstårter och smörgåsar, samtidigt som hon ansvarar för en stor del av företagets administration.



För Miguel "Figge" Figarola och hans hustru Pirjo, är valet av de bästa råvarorna helt avgörande för ett bra resultat.

Miguels son Fernando "Lill-Figge" har hand om konditoriet, serveringen och datafrågor. I konditoriet jobbar också Miguels dotter Nathalie och svärdottern Elisabeth. Konditorn Frida skapar tårter, kakor och bakelser.

– Verksamheten växer hela tiden och kundunderlaget ökar. Vi har mellan 400 och 500 kunder varje dag, berättar Miguel.

När han ska välja någon favorit bland

sina bakverk tvekar han först en aning. Men så pekar han på en Budapestbakelse som han är väldigt nöjd med, innan han lyfter fram två smörgåstårter som ser frestande ut.

– Vi ska inte heller glömma bort vår moussetårta, med chokladmousse och färsk frukt. Den har nästan kommit att bli lite trendig och har stor åtgång. Gärna med en caffè latte, avslutar Miguel Figarola.

# Filmuthyraren som breddar utbudet

Michael Karlsson och Patrik Norgren tog över Filmkedjan i Edsberg i september 2010.

Ganska omgående började de förändra butiksloken och satsa på ett bredare utbud. Butiksinredningen fick sig ett rejält lyft. Nya hyllor och ställ för lösgodis sattes upp. Enklare snabbmat togs in som ett komplement. Exponeringen av läsk, snacks och godis gjordes tydligare och mer lockande.

Efter en tid som egenföretagare fortsatte de utvecklingen. Michael såg till att möjliggöra ID-kortsfotografering liksom

fotografering för visum och utländska pass. Innan sommaren kommer butiken också att kunna erbjuda en fotomat, för beställning av bilder från olika typer av kameror.

Det går numera även att skicka och hämta paket hos Filmkedjan i Edsberg. Butiken har blivit ombud för paketdistributionsföretaget DHL.

– Det är tufft att förmedla och distribuera film i dag. Men genom att vara något av mångsysslare med ett bredare utbud av varor och tjänster i butiken, ökar våra möjligheter att skapa lönsamhet i företaget, säger Michael.



– Det blir mycket lättare att klara sig som filmuthyrare om man breddar utbudet i butiken med ett större sortiment av varor och tjänster, menar Michael Karlsson, Filmkedjan i Edsberg.

# Hannele jobbar för en mix av verksamheter

- Helst ska hyresgästerna i våra kommersiella lokaler ha verksamheter som kompletterar varandra och det är bra om några av dem lockar kunder från lite längre avstånd. Det säger Hannele Strömbäck, Sollentunahems nya förvaltare för kommersiella fastigheter.

Som ett komplement till uthyrningen av bostäder erbjuder Sollentunahem lokaler och ytor för kommersiella verksamheter.

Tanken är att det kommunala bostadsbolagets kommersiella lokalytor ska bidra till att skapa levande och trygga boendemiljöer, som värnar om hyresgästernas tillgång till viss närservice.

Strax före årsskiftet tillträdde Hannele Strömbäck, en tjänst som förvaltare för de kommersiella fastigheterna.



Hannele Strömbäck är ny förvaltare för kommersiella fastigheter.



Det är ett händelserikt och rörligt jobb med stor självständighet och mycket kundkontakter."

## Fastighetsekonom

Hennes uppdrag är att tillsammans med kollegan Britta Rönn förvalta och utveckla företagets omkring 100 000 kvadratmeter kommersiella lokalytor. Det innebär exempelvis att pussla ihop tänkbara kunders verksamhet med rätt typ av ledig lokal hos Sollentunahem. Det handlar också om att se till att den så kallade vakansgraden i företagets utbud av kommersiella lokaler, det vill säga andelen tomma lokaler, är så låg som möjligt.

- Det är ett händelserikt och rörligt jobb med stor självständighet och mycket kundkontakter, säger Hannele.

Hannele Strömbäck kommer närmast från en tjänst som fastighetsekonom på Statens Fastighetsverk i Solna. Hon beskriver sig själv som en typisk siffermänniska, som alltid gillat ekonomi.

Efter att ha vuxit upp på en lantgård i Finland och tagit en ekonomexamen på

Finska Handelsinstitutet, flyttade hon 1981 till Sverige och började på Ericsson i Kista. Där blev det så småningom en roll som produktionsplanerare.

1990 skrev hon in sig som student på Lantmäterilinjen på Tekniska högskolan i Stockholm, med inriktning mot fastighetsekonomi. Fem år senare fick hon examen.

Med sin examen i bagaget återvände hon till Ericsson, där hon fick nya uppdrag som fastighetsekonom och projektledare för ombyggnader i såväl utvecklings- som avvecklingssammanhang.

## Eget företag

1996 flyttade hon till Törnskogen i Sollentuna, där hon bor med sin man och sina båda barn Axel, 10 år och Vera, 13. I början på 2000-talet, när Ericsson hade sålt sina fastigheter till Skanska, sade hon upp sig och lämnade Skanska dit hon följt med, för att öppna det egna internetbaserade

företaget Totte-Lina. Det var en kläd- och leksaksförsäljning som hon skötte hemifrån, tills hon 2007 och 2008 tog ett vikariat som fastighetsekonom på Statens Fastighetsverk.

- Efter att åter ha jobbat hemifrån en tid ville jag ha en tillsvidareanställning på hemmaplan, så jag kontaktade Sollentunahem och fick jobbet när min företrädare Leif Zaar, som bara jobbade en kort tid på företaget, gick vidare till andra utmaningar, berättar Hannele.

## Passar i hop

Hon tycker det är spännande att jobba med Sollentunahems 864 kommersiella lokaler, fördelade över hela kommunen. I utbudet finns allt ifrån små källarlokalerna och småbutiker till kontorsfastigheter, livsmedelshallar, äldreboenden, förskolor och dagverksamheter.

- Vi får många förfrågningar per telefon. Det gäller då ofta att tillsammans med kunden försöka fastställa vilket behov som ska tillgodoses och ställa motfrågor, säger Hannele.

När önskemålen har preciserats gör Sollentunahem en avvägning av var den tilltänkta verksamheten kan passa in och hur den lokaliseringen i så fall stämmer med kundens önskemål.

- Det gäller för oss att nytillkomna lokalhyresgäster passar bra ihop med de verksamheter som redan finns i närområdet, avslutar Hannele Strömbäck.

## Nya lokalhyresgäster:

Sollentunahem har glädjen att hälsa följande nya lokalhyresgäster välkomna till sina respektive adresser:

- Malmvägen 4 C, 150 kvadratmeter, "Sollentunas Lekland".
- Turebergs allé 8, 108 kvadratmeter, Restaurang "Som hemma".
- Turebergs allé 18, 137 kvadratmeter, Veidekke Fastigheter.
- Allfarvägen 7A-B, (Centrum park norra), 158 kvadratmeter, Restaurang Texas Longhorn.
- Svalgången, Helenelund, Nålsöгат AB, nattboende för hemlösa.

## Hjälp till att sortera rätt



Ditt utsorterade matavfall förädlas och blir till biogas och biogödsel. Men för att den här processen ska fungera krävs att matavfallet sorteras på rätt sätt.

Det här kan du lägga i papperspåsen för matavfall som du sedan slänger i det bruna kärlet: matrester, skaldjur (även skal), frukt- och grönsaksrester, bröd, kött- och fiskrens, fisk-, fågel, och köttben (små och tunna ben inte större än fläskkotlettben), kaffesump, kaffefilter, tepåsar (av papper), ofärgat hushållspapper, ofärgade servetter

Det här lägger du i den vanliga soppåsen och lämnar i det gröna kärlet: grova köttben, krukväxter, jord, sand, tobak, snus och fimpar, kattsand

Fuktfläckar utanpå papperspåsen visar att påsen andas och fungerar som den ska. Byt påse några gånger per vecka eller vid behov.

Kontakta din fastighetsvärd för information om var du hittar papperspåsar och påshållare.

Tack för att du bidrar till en bättre miljö!

Källa: [www.sollentunaenergi.se](http://www.sollentunaenergi.se)



## Parkeringsavgifter ses över

Sollentunahem ser över avgifterna för dem som hyr garage- och parkeringsplatser.

Under tredje kvartalet 2011 kommer prisnivåerna att justeras uppåt. Det är första gången på flera år som företaget genomför en sådan prishöjning. De nya avgifterna kommer att gälla samtliga parkerings- och garageplatser med Sollentunahem som hyresvärd.

## Lägenhetsnummer till Skattemyndigheten

Det lägenhetsnummer som Skattemyndigheten efterfrågar i ett brev som skickats ut till dem som bor i flerbostadshus, är det fyrsiffriga lägenhetsnumret som sitter på namntavlorna i portarna till Sollentunahems fastigheter. De hyresgäster som har tecknat bostadskontrakt från och med 2010 hittar även detta nummer på hyresavtalet.

Observera att hyresgästerna i kontakter med Sollentunahem ska uppge det sju-siffriga lägenhetsnummer, som står i det övre hörnet av hyresavtalet.



## Nej till reklam?

Har du tröttnat på en massa oadresserad reklam i brevlådan? Vi har tagit fram en liten självhäftande dekal med texten "Ingen reklam, tack men gärna samhällsinformation" som du kan sätta upp på din brevlåda.

Kontakta oss via mejl [info@sollentunahem.se](mailto:info@sollentunahem.se) så skickar vi dekalen kostnadsfritt. Du kan också hämta den i vår reception, Malmvägen 10.

## 50 år som hyresgäst i Sollentunahem?

Om du har bott hos oss sedan 1960 eller 1961 vill vi fira dig med kaffe och tårta.

Vi skulle uppskatta om du ringde till vår vd-stab på telefon 08-120 641 02 eller 08-120 641 04 och talade om att du har bott i 50 år hos oss.

Vi återkommer sedan med en skriftlig inbjudan när det är dags för firandet.

## 15 nya sommarjobbare

Den lyckade satsningen på sommarjobbare fortsätter. Även denna sommar kommer Sollentunahem att erbjuda 15 ungdomar att komma och arbeta. De kommer att jobba fyra veckor var i två perioder. De första kommer veckorna 26-29, de övriga jobbar veckorna 30-33.

- Det är viktigt att ge de ungdomar vi kan en fot in på arbetsmarknaden, möjlighet att tjäna lite pengar och en vettig sommarsysselsättning. Eftersom de i stor utsträckning

får arbeta i sina egna bostadsområden så tror vi att det på sikt kan ha betydelse för känslan för området, minska klotter och skadegörelse, säger Karin Johansson, personalchef på Sollentunahem och fortsätter:

- Jag tror man pratar med kompisar och familj om att man själv sorterat sopor och bytt glödlampor i området. Liksom med praktikanterna är detta också ett sätt att väcka intresse för fastighetsbranschen.



# Energianalysen redovisad:

## Goda möjligheter till minskad förbrukning

Sollentunahem har goda möjligheter att fortsätta minskningen av sin energiförbrukning. Det visar den energianalys som utförts av externa konsulter och som slutredovisades i april. Totalt inkom konsultfirman med 431 olika förslag till energibesparingar.

Det var för att ta ett större samlat grepp om energiförbrukningen i fastighetsbeståndet som Sollentunahem i slutet av 2010 påbörjade energianalysprojektet med hjälp av ett utomstående konsultföretag. Analysarbetet som genomfördes i flera etapper, slutredovisades i april 2011.

Konsulterna har, bland annat med hjälp av ett faktaunderlag från fastighetsavdelningen, studerat energiförbrukningen i Sollentunahems fastighetsbestånd. Vindar, källare, trapphus, tvättstugor, undercentraler och några lägenheter i över 200 utvalda fastigheter har besökts och stickprovsmätningar har genomförts.

### Prioriteringar

Resultatet av energianalysen ska fungera som ett underlag till beslut om upphandling och genomförande av långsiktiga åtgärder för fortsatt energibesparing. Planering och upphandling av ett urval av dessa åtgärder påbörjas under första halvåret 2011. Till en början gäller det för Sollentunahems driftchef Lars-Göran Andersson och hans kollegor att kategorisera rapportens förslag och prioritera vilka åtgärder som i första hand kan och bör genomföras – dels på kort sikt, dels i ett lite längre perspektiv.

– Våra satsningar på miljö- och energifrågor har redan innan vi genomförde denna energianalys börjat visa konkreta resultat, inte minst i form av lägre energikostnader. Vi har kunnat konstatera



Våra satsningar på miljö- och energifrågor har redan börjat visa konkreta resultat, inte minst i form av lägre energikostnader.”



– Det finns stor besparingspotential genom optimeringar av uppvärmnings-, ventilations- och fläktsystemen i fastigheterna, konstaterar Stefan Ottosson, energitekniker på Sollentunahem.

en påtaglig minskning av energiförbrukningen på flera håll i fastighetsbeståndet. Rapporten ger fastighetsavdelningen ett bra underlag i vårt fortsatta arbete med att genom konkreta åtgärder minska vår energiförbrukning ytterligare och därmed bidra till minskad påverkan på miljön, berättar Lars-Göran Andersson och fortsätter:

### Moderniseringar

– Här finns en stor potential för energibesparing, utan att hyresgästerna upplever en sämre boendekomfort. Varje grad som inomhustemperaturen kan sänkas med, motsvarar exempelvis en besparing av energiförbrukningen med omkring fem procent.

Bland annat tack vare fortsatta intrimningar, moderniseringar och optimeringar

av uppvärmnings-, ventilations- och fläktsystemen i fastigheterna hoppas Sollentunahems driftchef nå fortsatt goda resultat. Med hjälp av närvarostyrd belysning i trapphus och källare, kan exempelvis elförbrukningen också minskas avsevärt. En investering i denna typ av belysning kan vara lönsam redan efter 4–5 år.

En del av de planerade åtgärderna kommer att genomföras i samband med det ordinarie underhållet av fastigheterna. Somliga energibesparande satsningar sjösätts även i de lägenheter som genomgår stambyte.

Totalt satsar Sollentunahem 23 miljoner kronor på åtgärder för energibesparing under 2011. Under nästa år planeras liknande åtgärder för ungefär motsvarande belopp.



Sollentunahems nye ordförande Tomas Franzén anser att hyresrätten har en stark ställning.

# Tomas tar över klubban

- Sollentunahem är ett välskött bolag med god ekonomi, kunniga medarbetare och ett bra fastighetsbestånd. Det är tillräckligt stort för att både förvalta sina äldre lägenheter och bygga nytt. Jag ser mitt uppdrag som en trevlig och spännande utmaning. Det säger Tomas Franzén, 67, företagets nye ordförande.

Det är en rutinerad lokalpolitiker och entusiastisk företagsledare med en stark inneboende entreprenörsanda, som tar över ordförandeklubban i Sollentunahem efter Hillevi Engström. Som nybliven pensionär från ledningsgruppen i sitt eget internationella maskinföretag med 25 anställda, ser han fram emot att kunna satsa helhjärtat på sitt nya uppdrag.

Han beskriver sig själv som drivande, med en ständig längtan efter att uppnå

resultat. Han säger sig ha lätt för att bli otålig om han inte kommer vidare, men är samtidigt medveten om att vissa beslutsprocesser måste få dra ut på tiden för att kunna förankras ordentligt och vara väl underbyggda.

Tomas Franzén är utbildad ingenjör och fick för många år sedan anställning på dåvarande Televerket. Efter bara några år, i början av 1980-talet, blev han erbjuden delägarskap i ett maskinteknikföretag, som

han också kom att bli vd för. Där stannade han tills helt nyligen, när han fick frågan om ordförandeposten i Sollentunahem.

## God inblick

Med drygt tjugo år som företrädare för Moderaterna i Sollentuna och en rad politiska förtroendeuppdrag i styrelser och nämnder, har han skapat sig en god inblick i den kommunala verksamheten och ett brett kontaktnät. Samtidigt har hans



Såväl Rotebro som Häggvik, Helenelund, Rotsunda och Tureberg har stor potential för nybyggnation. Många av dessa områden är också i behov av förnyelse för att skapa ett bättre underlag för olika lokala närcentrum.”

engagemang i det privata näringslivet gett honom erfarenheter av både svenskt och internationellt företagande.

– Jag har alltid haft uppfattningar om och synpunkter på hur man skulle kunna förändra och förbättra vår närmiljö och det samhälle vi lever i. Särskilt starkt har mitt intresse varit för infrastrukturfrågor, bostadsplanering, miljö och vägtrafik. Därför följde jag min hustrus uppmaning att engagera mig politiskt, i stället för att bara sitta och tycka vid köksbordet, berättar Tomas Franzén.

Nu byter han ordförandeskapet i kommunens Miljö- och byggnadsnämnd mot sin roll som ordförande i Sollentunahems styrelse. Kvar har han också sin plats som ledamot i kommunfullmäktige.

### Idyll

Tomas Franzén är uppvuxen i en hyresrätt i Solna. Till villan vid Edsviken flyttade han och hans hustru på 1970-talet.

– Vi började söka någonting större och föll direkt för huset i det idylliska och ganska lantliga området med många grusvägar. Jag tycker fortfarande att Sollentuna är Sveriges bästa kommun att bo och arbeta i. Här finns goda kommunikationer, med flyg och tåg inom bekvämt avstånd. Det är enkelt att ta sig in till city och det är nära till såväl grönområden som handelsplatser, bad- och båtliv, säger Tomas.

Den enda nackdel han kan finna vid en kort eftertanke är att det knappast finns någon plats i hela kommunen som kan erbjuda en fullständig tystnad.

Tomas Franzén tycker det är positivt att kommunen vill bygga omkring 300 nya bostäder av olika slag per år under de kommande åren och därmed möjliggöra en årlig tillväxt på någonstans mellan 600 och 700 personer, från dagens 64 000 invånare. Han efterlyser fler aktörer på den lokala bostadsmarknaden och välkomnar nya ägande- och boendeformer:

– Vi har fortfarande inte sett några kooperativa bostäder, som SKB. Här i Sollentuna finns heller inga fastigheter med så kallade ägarlägenheter. Mångfald är alltid nyttigt och kan stimulera nyskapande, annorlunda idéer och nya tankegångar. Jag kan exempelvis mycket väl tänka mig att tillåta bebyggelse av nya bostäder på befintliga fastigheter med platta tak.

Sollentunahems nye ordförande menar att hyresrätten är en viktig boendeform som har en stark ställning och verkligen behövs. Den ger flexibilitet och skapar goda förutsättningar för många människor att ta sig in på bostadsmarknaden.

### Högt tempo

I dag erbjuder Sollentunahem en högre kvalitet på lägenheterna i fastighetsbeståndet än tidigare. Tack vare försäljningar av äldre delar av vårt lägenhetsbestånd, i kombination med en omfattande upprustning, ett långsiktigt förnyelsearbete och en ambitiös nyproduktion, har vi skapat goda förutsättningar för bättre boendemiljöer, säger Tomas Franzén och fortsätter:

– Vi har många stora investeringar framför oss. En av mina främsta utmaningar som nybliven ordförande i företaget, är att

bidra till att Sollentunahem fortsätter att hålla ett högt tempo i nyproduktionen av moderna, attraktiva hyresrätter.

Sollentunahems nye ordförande antyder att företaget kommer att fortsätta renodla sin verksamhet och att det under mandatperioden kan komma att ske försäljningar av kommersiella fastigheter, av lägenheter till bostadsrättsföreningar eller till annan hyresvärd.

Tomas Franzén lyfter fram flera tänkbara centrumnära lägen för nyproduktion i kommunen, främst med hjälp av förtätningar i redan existerande områden, gärna i närheten av goda kommunikationer.

### Skärgårdsentusiast

– Såväl Rotebro som Häggvik, Helenelund, Rotsunda och Tureberg har stor potential för nybyggnation. Många av dessa områden är också i behov av förnyelse för att skapa ett bättre underlag för olika lokala närcentrum, menar Tomas Franzén.

Några sysselsättningsproblem lär inte Sollentunahems nye ordförande få framöver. Snarare lär han komma att fundera över hur han ska fördela sin tid mellan sitt nya uppdrag i Sollentunahem, ett fortsatt starkt politiskt engagemang och ett aktivt familjeliv med hustru, barn och åtta barnbarn.

Kanske hinner han ladda sina batterier emellanåt i sin gamla trygga motorbåt? För en friluftsentresserad skärgårdsentusiast är det inte så långt från vattnen runt Sollentuna och Edsviken till den fantastiska övärlden.

## Ny styrelse för Sollentunahem

Sollentunahems styrelse består från den 1 januari 2011 av fem ledamöter och fyra suppleanter, som är politiskt tillsatta, samt två ordinarie fackliga företrädare med två suppleanter.

I styrelsen sitter Tomas Franzén (ordförande); Anders Pettersson

(1:e vice ordförande); Sven Hovmöller (2:e vice ordförande); Folke Anger och Gesa Helmfrid (ordinarie ledamöter) samt Göran Hasselgren och Stefan Ottosson (personalrepresentanter).

Som suppleanter sitter Fredrika Westerlund, Rikard Silverfur, Bo Hansson och Dario Mantino. Suppleanter för personalrepresentanterna är Anders Sundqvist och Ulf Winberg.

## Vinnare i Botemas frågetävling nr 2 2010

**Maj-Britt Bringsaas**, Ribbings väg 9 A - första pris 3 trisslotter

**Konstantinos Priovolos**, Malmvägen 6 C - andra pris 2 trisslotter

**Ellen Norberg**, Malmvägen 14 C - en trisslott

**Bo Altegen**, Rusthållarevägen 1 A - en trisslott

**Danica Leov**, Sänkhagsvägen 1 B - en trisslott

*Grattis!*

## Rätta svar

Botema nummer 2 2010

	1	X	2
A.			2
B.	1		
C.		X	
D.			2
E.		X	

## Läsartävlingen

### Svara fem rätt - vinn biobiljetter

Vi fortsätter att engagera våra hyresgäster med en läsartävling här i Botema. Med hjälp av en stunds läsning av innehållet kommer du enkelt att kunna klura ut de rätta svaren på frågorna här nedan. Svaren hittar du insmugna i de olika texterna. Det enda du behöver göra är att markera rätt svarsalternativ i kupongen här intill och skicka in dina svar tillsammans med uppgifter om ditt namn och din adress.

Vi lottar ut två biobiljetter vardera till de fem först öppnade rätta lösningarna. Senast måndagen den 27 juni 2011 vill vi ha in svaren.

Lycka till!

#### A. Vilket är telefonnumret till Sollentunahems fastighetsjour?

1) 08 - 626 08 00

X) 08 - 657 64 40

2) Man kan bara mejla

#### B) Hur mycket satsar vi på åtgärder för energibesparing under 2011?

1) 23 miljoner kronor

X) 2 miljoner kronor

2) 12 miljoner kronor

#### C) Vad har ungdomsboendet i Edsberg för adress

1) Ribbings väg 39

X) Malmvägen 10

2) Ribbings väg 91

#### D) Vad heter Sollentunahems för närvarande största byggprojekt?

1) Centrum park södra

X) Centrum park norra

2) Terrinen

#### E) Vad heter den nye ordföranden i Sollentunahem?

1) Hannele Strömbäck

X) Tomas Franzén

2) Göran Cumlin

#### Mina svar

	1	X	2
A.			
B.			
C.			
D.			
E.			

Förnamn: .....

Efternamn: .....

Adress: .....

Postnummer: .....