

SIGNALLEN

BOSTADSSTIFTELSEN SIGNALISTENS HYRESGÄSTTIDNING



Skönt att flytta till något sprillans nytt.

Vi hälsar på hos nyinflyttade
Lennart i Palsternackan.

s. 06

Ombyggnationsplanen

Vad händer framöver?

s. 04

VART TAR DIN HYRA VÄGEN?

s. 06

Signalistens vd tackar för sig

s. 03

Och en ny vd tar över

s. 08



INNEHÅLL

I DETTA NUMMER

3 Inledare

- Tack för tre engagerande år
- Miljövårdstipset

4 Långa perspektiv i renoveringarna

5 Var tar din hyra vägen egentligen

6 Hemma hos...

- Vi besöker Lennart Andersson i Palsternackan

7 Bygg och verksamhet

- Byggprojekt i rullning
- Trygghetsarbete 2020
- Upphandlingar genomförda

8 Rustar för er säkerhet

- Signalisten får ny vd
- Dags för HLU

De tillfälliga bostäderna i Frösunda och Huvudsta i Solna hyrs ut på korttidskontrakt med förtur till Solnaungdomar.



Trygghetsboendet Palsternackan i Huvudsta invigdes den 25 oktober tillsammans med de boende.

Signalistens fina brandfiltar delas ut under december till alla lägenheter.



Signalen uppfyller fordringarna för miljövänligt papper

© SIGNALISTEN

Ges ut av Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna och vänder sig till Signalistens hyresgäster.

ANSVARIG UTGIVARE Per Anders Hedkvist

REDAKTÖR Jörgen Martinsson

BESÖKSADRESS Västra vägen 11 A

POSTADRESS Box 1104, 171 22 Solna

RING 08-705 22 00

MEJLA redaktion@signalisten.se

OMSLAG FOTO Signalisten

TRYCK Åtta.45 Tryckeri AB, Järfälla

INLEDARE

TACK FÖR TRE ENGAGERANDE ÅR



AKTUELL SOM

Snart pensionerad vd

GÖR GÄRNA PÅ FRITIDEN

Närmast blir det bygga attefallshus och renovera kök.

Jag har haft förmånen att arbeta med Signalisten i tre år. Tyvärr är det nu dags att gå i pension. Jag har aldrig varit på en arbetsplats med ett större engagemang för att varje dag göra

ett bra jobb. Det finns en vilja här att ständigt bli lite bättre för er, våra hyresgästers, skull.

En av de stora utmaningarna jag och mina medarbetare fokuserat på är att få igång nyproduktionen av bostäder. Det är roligt att jag hann vara med om att nybyggnadsprojekten i kvarteren Bollen i Råsunda och Torsken i Bergshamra blev fastställda innan jag slutade.

Något som upptagit mycket av min tid är att få fart på våra renoveringsprojekt, för vi är sent ute. Renoveringar av husen från 60-talet innebär ett stort ingrepp i livet för de hyresgäster som berörs. Men husen måste få en genomgripande upprustning. Agerar vi inte snart är det inte ekonomiskt hållbart (eller socialt försvarbart) att få husen att hålla ett halvt sekel till.

Vi vill, och vi gör mycket gott. Det är lätt att glömma i de svåra

frågorna som upprör. Vi har tack vare alla medarbetares engagemang lyckats skapa en sammanhållen förvaltningsavdelning, värmekomforten ökar i lägenheterna och de nya miljöstugorna uppskattas av hyresgästerna (och andra hyresbolag). Dessutom har jag en stark framtidstro på ökad trygghet i våra bostadsområden tack vare en tydlig plan som nu inleds.

Signalisten är en långsiktig förvaltare. Det vi gör för en långsiktig hållbar förvaltning gör vi för att vi är övertygade om att det också långsiktigt är bäst för våra hyresgäster. Varje krona vi får in i hyra går till att underhålla och utveckla våra hus, det vill säga era lägenheter. Ingenting går ut ur Signalisten som vinst. Jag har svårt att tänka mig en bättre värd att bo hos.

/ Per Anders Hedkvist

MILJÖVÄRDSTIPSET

Visst är det trevligt med inslagna paket under granen? Men vi ser gärna att trivseln fortsätter även efter julfirandet, hela vägen till vår miljöstuga.

Om du viker ihop kartonger och andra förpackningar rymmer återvinningskärllet så mycket mer. Dina grannars skräp får säkert också plats då, och julglädjen sprids.

Presentpapper sorteras som papper, men presentsnören slänger du i hushållsavfallet.

Tänk också på att frigolit hör hemma i plaståtervinningen.

När du slänger granen ska den till en återvinningstation, eller till en av Solna stads samlingsplatser. Besök Solna stads webbplats för att se var du kan ta din gamla gran.



Långa perspektiv i renoveringarna

Under året som gått har planen för att renovera stora delar av Signalistens bestånd fortsatt. Det kommer att ske i etapper under en längre tid.

— Renoveringsplanen rör totalt 1700 lägenheter där behoven är stora, men i vissa områden är det mer akut än i andra, säger Per Anders Hedkvist, Signalistens vd.

Husen som berörs är byggda mellan 1959 och 1971. I många fall handlar det om totalrenoveringar med stambyte, nya elinstallationer och kök. Gunnarbo i Bagartorp var först ut i ombyggnadsplanen med dialog i början av året och följdes nu i höst av Bergshamra.

FÖRSTÅELSE GENOM SAMTAL

I hyresgästdialogerna som genomförs inför varje renovering presenterar vi ett renoveringsförslag som hyresgästerna får lämna sina synpunkter på. Vi gör därefter vårt bästa för att omarbetera renoveringsförslaget enligt inkomna

synpunkter innan hyresgästerna tar ställning till om de godkänner det eller inte. Kommer vi inte överens går ärendet vidare till hyresnämnden.

SVÅRA FRÅGOR

Renoveringarna innebär stora ingrepp i hyresgästernas liv. Men medan en del hyresgäster har väntat länge och ser fram emot en renovering, ser andra tvärtom inte behoven eller ifrågasätter omfattningen.

—Där behoven är som störst kan hyresgästerna inte bo kvar under renoveringstiden och behöver evakueras. Något som naturligtvis är besvärligt för framför allt äldre och barnfamiljer.

För att stilla oron och hitta rätt lösning erbjuder vi alla individuella möten för att lösa deras situation. De som vill flytta tillbaka efter renoveringen kan temporärt flytta till tillgängliga evakueringslägenheter under tiden för renoveringen. De som vill kan också flytta permanent och

har förtur till lägenheter i hela vårt bestånd. Via Bostadsförmedlingen finns också möjlighet att byta till en lägenhet i hela regionen, men då gäller det enbart för permanent flytt.

—I de bostadsområden som ligger sist i renoveringsplanen är behoven inte lika omfattande i dagsläget vilket gör att det kan finnas möjlighet att bo kvar under renoveringstiden.

ETT STEG I SÄNDER

Det område som står på tur för hyresgästdialog är Bagartorp, som inleds efter sommaren 2020. Dialogen inleds i de fem höghusen och därefter kommer vi till låghusen. Ännu längre fram i tiden kommer vi att renovera i Hagalund, Västra vägen och Kaptenen. Tidsplanen kan behöva justeras för de senare planerade renoveringarna eftersom den påverkas av hur processen löper i de tidigare etapperna. Om det drar ut på tiden kan renoveringsbehoven hinna ändras vilket även ändrar den planerade omfattningen.

1. Gunnarbo (Bagartorp)

Antal lägenheter: 44 **Evakuering:** Ja
Dialogstart: Genomförd
Status: Renoveringseendet väntar hos Hyresnämnden för beslut

3. Bagartorp höghus

Antal lägenheter: 360 **Evakuering:** Ja
Dialogstart: Höst 2020
Status: Flera fördjupande tekniska utredningar genomförs

4. Bagartorp låghus

Antal lägenheter: 224 **Evakuering:** Ja
Dialogstart: Efter Bagartorp höghus
Status: Tekniska utredningar visar stora behov av renoveringar

Bagartorp

Bergshamra

2. Bergshamra

Antal lägenheter: 304 **Evakuering:** Ja
Dialogstart: Genomförd
Status: Godkännandehandlingar för renovering skickas ut i början av 2020

5. Hagalund

Antal lägenheter: 436
Evakuering: Nej, inte som det ser ut i dagsläget
Dialogstart: Osäkert, i slutet av 2024 enligt tidplan
Status: Tekniska utredningar visar stora behov av renoveringar

Hagalund

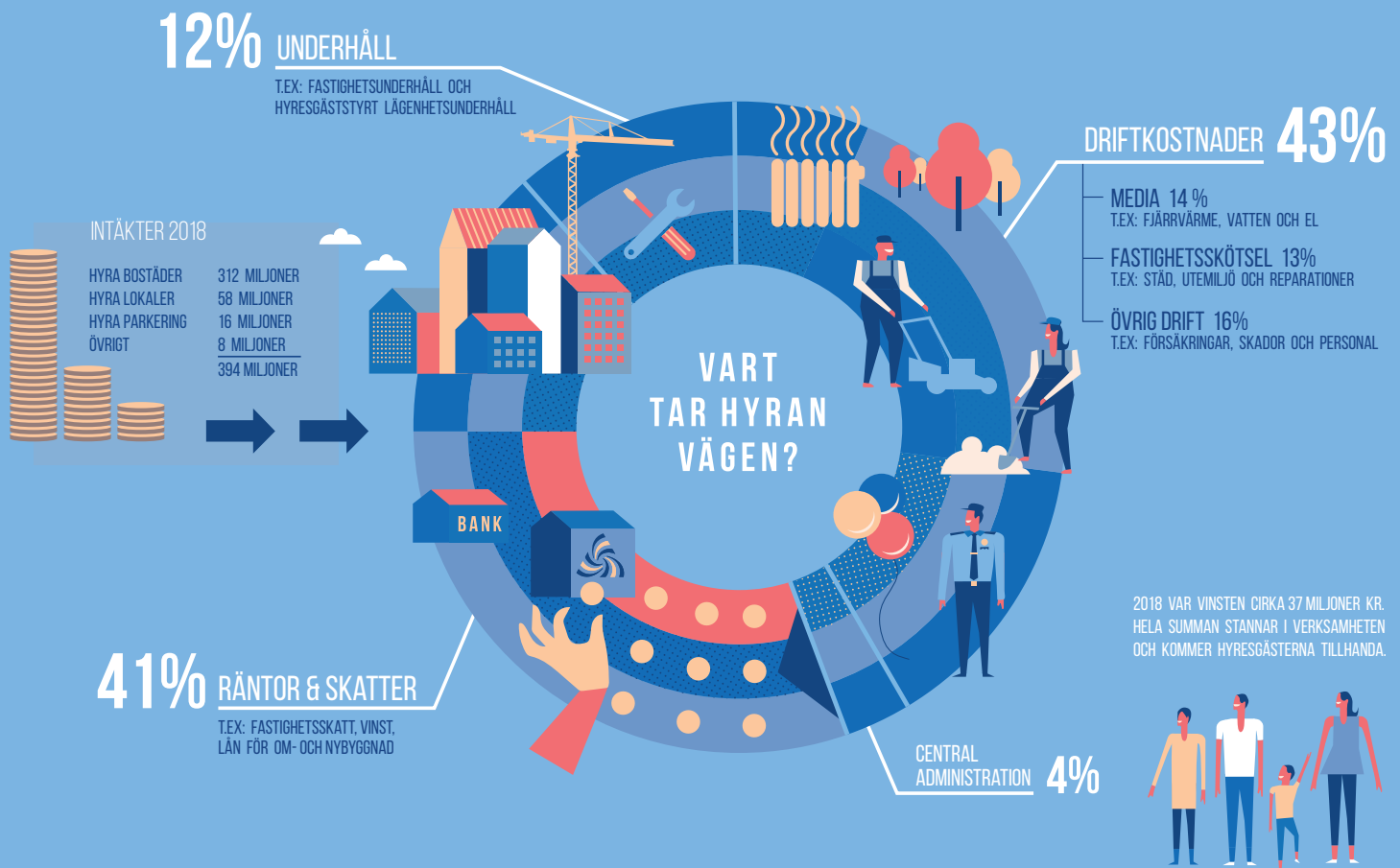
6. Västra vägen

Antal lägenheter: 292
Evakuering: Nej, inte som det ser ut i dagsläget
Dialogstart: Osäkert, i slutet av 2025 enligt tidplan
Status: Tekniska utredningar visar stora behov av renoveringar

Kaptenen

7. Kaptenen

Antal lägenheter: 43
Evakuering: Nej, inte som det ser ut i dagsläget
Dialogstart: Osäkert, enligt tidsplan om 8-10 år
Status: Tekniska utredningar visar stora behov av renovering



EKONOMISKT KRETSLOPP

Den här artikeln handlar om Signalistens ekonomi. Spännande? Kanske inte för alla, men det finns en del som är bra att veta som boende. Som att Signalisten är en allmännyttig bostadsstiftelse där hyran alltid går tillbaka in i verksamheten.

— Vår stiftare, Solna stad, har inte möjlighet att plocka ut vinsten för andra ändamål. Hyresintäkterna går till underhåll och förbättring av byggnader och omgivning, förklarar Maria Lemos, ekonomichef på Signalisten.

Under 2018 gick mer än hälften av intäkterna till driftkostnader och underhåll. Det är bland annat

driften av värme, vatten, el och sophämtning tillsammans med underhåll som målningsarbeten, hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) och utemiljö som är de stora utgifterna.

— Det är väldigt viktigt att vi har en ekonomi i balans, särskilt som Solna Stad inte kan skjuta till pengar. Våra nyproduktionsprojekt och renoveringar av gamla hus finansieras nästan helt med lån.

Signalistens hyresnivåer bestäms i förhandling med Hyresgästföreningen, eller efter prövning i hyresnämnden. Där jämförs aktuella lägenheter med andra med samma standard och läge. När en lägenhet renoveras

så höjs oftast hyran, men det är inte själva renoveringskostnaden som avgör hyran utan själva standarden i lägenheten. Signalisten har som uppdrag från politikerna i Solna stad att erbjuda välskötta och välfungerande bostäder och stadsmiljöer. Det gäller såväl nu som i framtiden.

— Merparten av Signalistens tillgångar är låsta i fastigheterna. För att frigöra det kapitalet skulle vi behöva sälja våra bostäder, vilket inte är aktuellt, säger Maria Lemos. Vi vill kunna fortsätta förvalta och erbjuda bra boendelösningar för allmännyttan i Solna.

Text: Håkan Sandberg
Grafik: Daniel Granqvist

VILL DU VETA MER OM HUR SIGNALISTEN ARBETAR FÖR EN
LÅNGSIKTIG, ANSVARSFULL OCH HÅLLBAR EKONOMI?

Läs mer på www.signalisten.se/ars-och-hallbarhetsrapport

Skönt att flytta till något sprillans nytt



Lennart Andersson är nyinflyttad hyresgäst i trygghetsboendet Palsternackan. Han är tillsammans med sina grannar först att flytta in i de 77 nyproducerade lägenheterna på Jungfrudansen i Huvudsta.

Palsternackan är vårt första nyproducerade hus på nästan 10 år och Lennart var i sin tur den första att teckna hyresavtal för en lägenhet här. Han berättar dock att han var tveksam till att flytta hit när han först hörde om trygghetsboendet i Huvudsta. Det slutade ändå med att han och dottern åkte upp för att se på visningslägenheten.

— Det sa bara klick. Omgivningen, utsikten och materialvalen i lägenheten - allt kändes bara trevligt. Jag anmälde intresse för tre av lägenheterna kort därefter, säger Lennart.

Lennart ställde sig i Signalistens seniorkö redan för tre år sedan. Då hade han inga planer på att flytta ifrån sin lägenhet här i Solna som han trivdes bra i. Men det var bra att ha möjligheten om det skulle behövas resonerade han. Tankarna på att flytta kom först när dåvarande hyresvärd påbörjade stamreoveringar av de gamla lägenheterna.

— Jag tyckte det var bra att det gjordes, men de renoverade en lägenhet i taget vilket innebar att det alltid hördes eller kändes vibrationer från något jobb i huset. Jag är seg, men till slut fick även jag nog.

ENKELT ATT FLYTTA

När Lennart tecknade hyresavtalet var det över ett halvår kvar till inflyttning. Husen var inte färdigbyggda

än och han hade bara sett en visningslägenhet.

— Den var en tvårummare så det krävdes lite föreställningsarbete för att se de olika planlösningarna framför mig, men det fanns bra ritningar att utgå ifrån.

Ordning och reda är något som Lennart gillar och han uppskattar bopärmen som han fick vid kontraktsskrivningen. I den fanns nästan all information som han behövde inför flytten till Palsternackan.

— Jag är inte den oroliga typen men de få frågor jag hade kunde kundtjänst svara på. De frågor jag fått sedan inflyttningen har jag fått bra hjälp av bovärderna med.

I nybyggda hus finns det ofta lite småfix kvar första tiden och Lennart gillar att det finns en bovärd till hands som han kan få hjälp av.

— Det är inte alla hyresvärdar som har egna bovärdar, så det är något jag verkligen uppskattar.



En ny vardag formar sig. Pågående projekt är att hänga upp gardiner i fönstren och hans älskade tavlor på väggarna.

NYA ENTREPRENÖRER

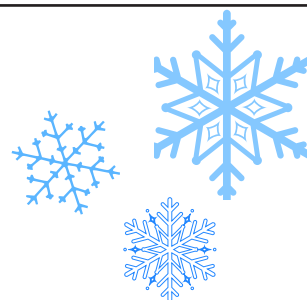
Två upphandlingar har blivit klara i vinter. Den ena gäller nytt ramavtal av städentreprenör som ska hålla rent i våra fastigheter. Belles Golv & Städ AB kommer att starta sitt uppdrag 1 januari 2020. En upphandling av entreprenad för att byta ut gårds- och fasadbelysning i Bagartorp har också genomförts. Förbättringsprojektet kommer pågå under våren och vi återkommer senare för att berätta mer.

SKÄRPT HYRESLAG

Från och med 1 oktober 2019 gäller en ny lagstiftning mot bland annat handel med hyreskontrakt och otillåten andrahandsuthyrning. Den som gjort sig skyldig till lagbrott enligt hyreslagen kan förlora hyreskontraktet med omedelbar verkan och kan dömas till böter eller fängelse. Vi utreder alltid omständigheterna för alla som anmäler intresse att hyra eller byta bostad i vårt bestånd för att se till att lagen följs. Läs mer på vår webbplats.

PROJEKTSTART FÖR TRYGGHET

På borådskonferensen den 23 november hölls en workshop med syftet att förstå bakomliggande orsaker till otrygga miljöer och hur vi kan arbeta för att få bort dessa. Svensk Trygghetscertifiering AB kommer under det närmaste året arbeta aktivt med oss och boråden för att ge råd och stötta i framtagandet av åtgärdsplaner. I en första insats utförs en trygghetsbesiktning i alla våra fastigheter. Det resulterar i en rapport som visar vad vi kan förbättra. Enkla åtgärder fixas på en gång medan större problem kan behöva ytterligare planering för att lösas. Vi berättar mer om trygghetsarbetet allt eftersom det fortsätter.



BYGGPROJEKT I RULLNING

Under hösten fick vi glädjande besked att två byggprojekt fått klartecken att byggas. Ett är i kvarteret Bollen i Råsunda och det andra är i kvarteret Torsken 2 i Bergshamra.

Den 7 oktober meddelade Mark- och miljööverdomstolen att de avslag överklagandet mot detaljplanen i kvarteret Bollen. Det rör sig om cirka 240 nya hyreslägenheter och 10 LSS-lägenheter med lokaler och kontor i bottenvåningarna. Under husen planeras garage. Byggstart är planerad någon gång under vintern 2020/21.

Idag består kvarteret Bollen 2 av ett bostadshus med fem våningar mot Råsunda torg (seniorlägenheter) och ett lägre hus mot Stråkvägen och Vintervägen. Med den nya detaljplanen rivs den lägre byggnaden och det högre huset byggs om. De nya husen blir 5-6 våningar höga. De två befintliga förskolorna i kvarteret får varsin gård. Den ena mot Parkvägen och Råsunda torg, och den andra på innergården.

NYTT ÄVEN I BERGSHAMRA

Det planerade trygghetsboendet i Bergshamra, i kvarteret

Torsken 2, har också fått klartecken att byggas. Det efter att Mark- och miljööverdomstolen meddelat att de inte ger prövningstillstånd för överklagandet mot detaljplanen.

Trygghetsboendet består av två hus och ska ligga strax väster om Bergshamra centrum. Här planeras det för cirka 65 bostäder fördelat på enrum- och tvårumslägenheter med kök. Eventuellt är trerumslägenheter också aktuellt. I bottenplan byggs gemensamhetslokal. Byggandet förväntas kunna påbörjas i årsskiftet 2020/21.

BRANDFILTRAR TILL ALLA LÄGENHETER

Under vintertider ökar tyvärr vissa typer av bränder i hemmen. För er säkerhet utrustar vi alla lägenheter med en brandfilt. Men brandfilten kan såklart användas året om. Brandfilten hör till lägenheten för att även komma nästkommande hyresgäst till nytta. Den bör finnas på en lättåtkomlig plats, centralt i lägenheten eller nära köket där bränder är vanligast att bryta ut.

Kontakta oss gärna om du inte fått brandfilten än, så bokar vi in en dag då vi kan överlämna den.



Lai Kin Yeung, Sara von Essen Wallin och Lowe Tisjö delade ut brandfiltar till så många de kunde den 4 december. Vissa brevinkast var dock för smala.

SIGNALISTEN FÅR NY VD



LARS JOLÉRUS - VD

Lars tar över rodret som Signalistens VD den 1 januari 2020. Lars arbetar idag som förvaltningschef för Tekniska förvaltningen på Solna stad och har lång erfarenhet från chefspositioner i kommunal verksamhet, bland annat för trafikkontoret i Stockholms stad.

NY LOKALHYRESGÄST

Välkommen Gamido som öppnar tatueringsverksamhet på Björnstigen 28.

NÄSTA NUMMER AV SIGNALISTEN
KOMMER UT I MARS 2020

DAGS FÖR HLU

Från 2 december 2019 till 5 januari 2020 kan du som bor hos oss beställa hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU). Det innebär att du som är hyresgäst erbjuds vissa renoveringar av lägenheten utan extra kostnader enligt fastställda tidsintervaller. I områden som står inför omfattande renoveringar är valen begränsade eller temporärt indragna.

Läs mer om hur du väljer på signalisten.se och besök Mina sidor för att göra dina val.