

2019

# Tillsammans

med Kungälvsbostäder

Stambyte,  
vår största utmaning  
de närmsta åren.

Vår satsning på  
utemiljön har  
börjat spira!



Kungälvsbostäder  
Tillsammans skapar vi trivsel



Hej!

## Välkommen till Kungälvsbostäder. Tillsammans skapar vi trivsel.

Som allmännyttigt bostadsbolag är vi med och utvecklar ett växande Kungälv med människan i fokus där vi vill skapa bra boenden för alla. Vi erbjuder alla typer av hem. I och utanför stadskärnan, moderna nybyggen och gammaldags charm, lägenheter och radhus. Eftersom vi är Kungälv's största hyresvärd, är det både självklart och viktigt för oss att bidra till att utveckla hela staden. Därför samarbetar vi med det lokala näringslivet, föreningslivet och kommunen. I grunden handlar det om att vi vill ge våra hyresgäster förvaltning och service, men också mjukare värden som omtanke, trygghet och trivsel. Då vi är en stiftelse går hela vår vinst till att skapa trygga och vackra utemiljöer, driva hållbar, långsiktig renovering och bygga nya sköna hem.

**Målet är ett Kungälv där alla kan leva och bo. Tillsammans.**







## Innehållsförteckning

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| 2019 i korthet .....                                          | 4  |
| Årskrönika .....                                              | 6  |
| Gröna gårdar och trimmade häckar .....                        | 8  |
| Vi engagerar oss i Kungälv .....                              | 13 |
| Första stambytet klart .....                                  | 16 |
| Kerstin har återfunnit sitt barndomsskimmer på "Gärdet" ..... | 20 |
| Så har vi växlat upp miljöarbetet .....                       | 22 |
| Styrelse och ledning .....                                    | 25 |
| Kungälvs största hyresvärd .....                              | 26 |

# 2019 i korthet

**NYTT UTSEENDE OCH NYTT MAGASIN.** Under 2019 var det premiär för nya Hemmavid – vår kundtidning som fått ett nytt utseende och en annan typ av innehåll än tidigare. I tidningen får våra hyresgäster möta inspirerande människor och läsa om intressanta händelser som berör Kungälvsbostäders verksamhet, men också Kungälv i stort.

Uppdateringen av Hemmavid är ett steg i vår satsning på ett tydligare Kungälvsbostäder som är med och utvecklar hela Kungälv. Vår nya tydligare form har under året kommit på plats även på webben, på våra bilar och kläder, nya fasad-, områdes och parkeringsskyltar.



## SOLIDITET

32,1 %

## BELÅNGINGSGRAD

62,5 %

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

4,6 %

2 813<sup>st</sup>  
Antal lägenheter

5 791,-  
Genomsnittshyran

3<sup>rok</sup>, 64<sup>kvm</sup>  
Storleken på  
genomsnittslägenheten

200 457<sup>kvm</sup>  
den sammanlagda ytan av  
lägenheter och lokaler vi äger



19 295

samtal ringdes in till  
0303-23 98 50 under 2019.

**UNDER 2019 HAR VI  
förstärkt vår  
kundtjänst**

**MED EN TREDJE MEDARBETARE.**

**Vi utökar våra  
besökstider 2020.**



**KUNGÄLV**

## Kungälv som stad har fått en egen logotyp

Vi på Kungälvsbostäder vill att fler ska upptäcka fantastiska Kungälv, och har därför varit med och arbetat fram platsvarumärket Kungälv. Arbetet bygger på enkätsvar och möten med Kungälvs invånare, och har skett i samarbete med kommunen och den ekonomiska föreningen KMN, vilken består av företagare i Kungälv samt de kommunala bolagen BOKAB och Kungälv Energi.

Tillsammans har vi bland annat tagit fram texter, bilder och grafiskt material som lyfter fram vad som är unikt för vår stad. Kungälv har dessutom fått en stilfull logga, som ska synas i sammanhang som berör staden. Materialet finns att hämta på [platsenkungalv.se](http://platsenkungalv.se) och kan användas fritt för att marknadsföra Kungälv.

# 91%

är nöjda eller mycket nöjda  
med fastighetsvärdarnas  
bemötande (88% förra året)

# 63%

är nöjda eller mycket nöjda  
med skötseln av planteringar  
(56% förra året)

# 70%

är nöjda eller mycket nöjda  
med gräsklippningen  
(59% förra året)



**VÅR HUSFASAD BLEV EN DEL AV SAGAN.** På Nytorget har fasaden fått ett nytt, spännande utseende. Under våren deltog Kungälv i det urbana konstprojektet ArtScape Saga där nordiska folksagor fick ta plats i stadsrummet genom storskalig muralkonst. Vår fasad målades av den göteborgske graffitikonstnären Christoffer "Saige" Svedjeby, som till vardags jobbar som tatuerare. Både hans tatueringar och målningar präglas av bjärta färger och djur, och vår fasad blev inget undantag. Sammanlagt har 12 kommuner nu fått en imponerande samling muralmålningar av internationellt kända konstnärer och deras svenska kollegor.

3 fastigheter  
har fått  
**7**  
hissar  
renoverade

# 137,5

miljoner kronor har vi lagt på  
att förbättra våra fastigheter.

# 9,1

miljoner kronor  
var vår vinst 2018.



Fastigheter har fått nytt låssystem installerat i entréerna med porttelefon och nytt bokningssystem till tvättstugan.

Vi har  
**tvättat**  
fasaderna  
på 5 fastigheter  
samt rengjort

**balkong-  
fronter,  
hängrännor,  
stuprör**  
på ytterligare 5



# 78

flyttade inom  
beståndet

# 45

byten

# 262

lägenheter  
förmedlades  
via bostadskön

# 251

sökande i snitt  
per lägenhet



# Ett år då flera bitar föll på plats

Hos oss på Kungälvsbostäder har vi alltid hyresgästen i fokus, och året 2019 hoppas vi att det har blivit än tydligare. Den första stamreningen är klar, och hyresgästerna har fått flytta tillbaka till fräscha, ljusa lägenheter. Med utemiljön i egen regi, har vi dessutom påbörjat en resa mot vackra, trivsamma utemiljöer i alla våra områden.

# 2019

De senaste åren har präglats av stora förändringar inom Kungälvsbostäders organisation, och 2019 var inget undantag. Från att från början ha varit ett företag med bara fem anställda är vi idag en grupp på närmare 40 medarbetare som jobbar tillsammans. Anledningen är att vi nu har både förvaltning och utemiljö i egen regi. År 2016 anställde vi nio fastighetsvärdar

och en drifttekniker som tar hand om inre fastighetsskötsel, och från och med 2019 storsatsar vi på vår utemiljö. Två nya miljövårdar har hand om skötsel och planering, och under sommarhalvåret har de tio säsongsarbetare till sin hjälp. "Det innebär att vi kan möta våra hyresgästers behov och önskemål på ett helt annat sätt. Tidigare fick vi beställa varje enskild uppgift av en entreprenör. Nu när vi har egen personal kan vi vara mycket mer flexibla och effektiva, det gäller både inre och yttre skötsel.", berättar VD Bettina Öster Tunberg.

Målet är att förbättra servicen gentemot våra hyresgäster och vi är glada över att se att arbetet har gett resultat. I en

*Oavsett vilka beslut vi tar, kommer högsta prioritet vara att gynna så många hyresgäster som möjligt." / Jane Bredin*



Jane Bredin, Styrelseordförande och Bettina Öster Tunberg, VD



stor medlemsundersökning som genomförts av Hyresgästföreningen har graden av nöjdhet hos Kungälvsbostäders hyresgäster ökat med sex enheter, från 58 till 64, sedan den tidigare mätningen år 2016. Det innebär att vi ligger över det genomsnittliga värdet bland allmännyttorna. ”När vi själva började ha hand om fastighets-skötseln var det tydligt att våra hyresgäster upplevde att det blev en positiv förändring. Redan efter sommarsäsongen kunde vi se en ökning i vår egen nöjd-kund-undersökning av nöjdheten kring skötsel av planteringar och gräsklippning. Om ett år hoppas vi att alla ska uppleva att det har blivit en ännu tydligare förbättring i alla våra bostadsområden. Vi jobbar mycket med trivsel och trygghet.”, fortsätter Bettina.

#### **Ny styrelse leder arbetet framåt**

Stora beslut, så som vår utemiljösatsning, tas av Kungälvsbostäders styrelse som under året har fått en ny ordförande. Jane Bredin har en gedigen politisk erfarenhet både inom kommun och region, och har suttit som ledamot i Kungälvsbostäders styrelse i många år. Under hennes ledning som vice ordförande har styrelsen genomgått ett förändringsarbete där de gamla stadgarna gällande antalet styrelsemedlemmar har moderniserats. Nu ingår sju ordinarie styrelseledamöter jämfört med tidigare fem ordinarie och fem suppleanter.

”När man är tio personer är det lätt att det blir mycket tyckande. Nu kan vi ställa högre krav på ledamöterna. Det gör vårt arbete mer tidseffektivt”, berättar Jane Bredin.

#### **Stora beslut väntar**

Något som kommer att ställa stora krav på styrelsen de kommande åren är arbetet med att ta fram en långsiktig strategi för ett hållbart fastighetsbestånd. Då många fastigheter är byggda på 50-, 60- och 70-talet behöver de genomgå renovering i stort sett samtidigt. Att förädla, utveckla och kanske i viss mån även behöva avyttra några fastigheter blir en uppgift för styrelsen framöver. Det är en delikat balansgång som kräver att det vrids och vänds på varje möjlighet. ”Under året har vi i styrelsen jobbat intensivt med att skaffa oss en överblick över

våra områden. Hur ser behoven ut? Var behöver vi renovera och var kan vi bygga nytt? Oavsett vilka beslut vi tar, kommer högsta prioritet vara att gynna så många hyresgäster som möjligt.”, säger Jane Bredin.

Renoveringsarbetet har redan påbörjats. Under början av hösten blev det första stambytet klart, och hyresgästerna på Dämmevägen 2

*När vi själva började ha hand om fastighets-skötseln var det tydligt att våra hyresgäster upplevde att det blev en positiv förändring*

/ Bettina Öster Tunberg

fick flytta tillbaka in i nyrenoverade, ljusa lägenheter. Nu räknar vi med att komma igång med nästa hus under år 2020. ”När man pratar om stambyte tänker många på själva renoveringsarbetet, men det börjar långt innan dess. För att vi ska få komma in i lägenheterna måste vi ha ett godkännande från samtliga hyresgäster i huset på åtgärderna som ska göras i lägenheten. Sedan ska den nya hyran förhandlas. Det är en lång och omfattande process.”, säger Bettina.

#### **Vi värnar om hela Kungälv**

Men ett trivsamt boende handlar om mer än praktiska ting, så för oss på Kungälvsbostäder är det självklart att vi ska se till hela Kungälv. Allt eftersom vi har fått fler medarbetare, har vi haft möjlighet att utvidga vårt sociala arbete. Vi är en viktig samarbetspartner till kommunen när det gäller möjligheten att ordna bostad till socialt utsatta grupper i samhället, till exempel genom särskilda kommunala kontrakt för nyanlända. Under 2019 skrev vi på ett nytt samverkansavtal med föreningen Vuxen på stan, som bidrar till ökad trygghet för unga som rör sig ute på stan om helgkvällar. ”Att engagera oss i alla som bor i Kungälv, är en del av vår vision. En attraktiv kommun där många vill bo, gynnar oss alla. Självfallet även oss på Kungälvsbostäder”, avslutar Bettina Öster Tunberg.





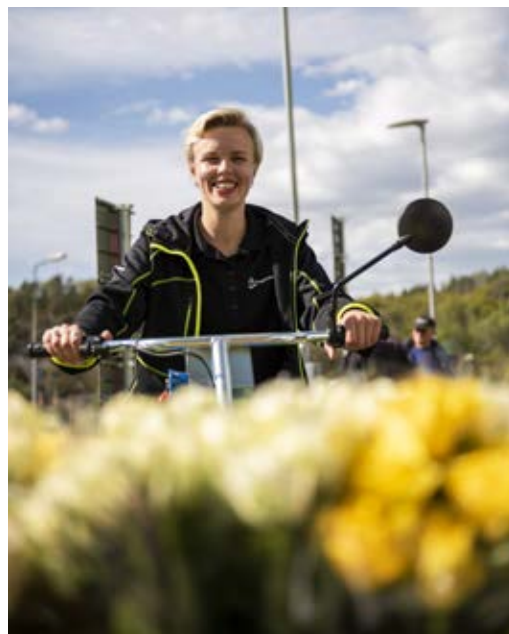
# Gröna gårdar och trimmade häckar

Vår satsning på utemiljön har börjat spira





*”Tidigare låg skötseln av utemiljön på entreprenad ... Nu har vi en smidigare organisation och möjlighet att ta ett helhetsgrepp.”*



Blomstrande perenna rabatter, tätare gräsklippning och nya sop- och ogräsmaskiner som håller fint på gårdar och parkeringar. Det är bara början. Under året har vi tagit ett helt nytt grepp om utemiljön.

 Lagom till sommarsäsongen var den nya organisationen för skötsel av utemiljön på plats, vilket vi firade in med en stor trädgårdsfest i maj månad. Runt 200 hyresgäster dök upp och det bjöds på såväl grillade hamburgare som aktiviteter för små och stora. Våra hyresgäster fick även träffa de två nya miljövärdarna som ansvarar för det strategiska arbetet och arbetsleder den säsongsanställda trädgårdspersonalen. I år hade de ansvar för sammanlagt tio säsongsarbetare, som också var med på festen.

— Vi har fått mycket beröm från hyresgäster som tycker att det har hänt mycket redan i år. Det är väldigt roligt, det är ju dem man jobbar för, berättar Johan Dinerius som är en av våra två nya miljövärdar.

Tidigare låg skötseln av utemiljön på entreprenad, vilket innebär att vi fick lägga en beställning på allt extra som skulle utföras och som inte ingick i avtalet. Om en hyresgäst till exempel frågade entreprenörerna om de kunde ta upp lite skräp, när de ändå rensade ogräs, blev det genast komplicerat. Nu har vi en smidigare organisation och möjlighet att ta ett helhetsgrepp.

— Ibland är vi till och med före hyresgästerna, de hinner inte ens anmäla felet. Ser vi en gunga som är sönder så fixar vi det på en gång. Särskilt om det är en säkerhetsrisk så kör vi full prioritet på uppgiften, säger Johan Dinerius.





Johan Dinerius och Daniel Svensson, miljövärdar



*”Det kommer att bli mer blommor framöver. Vi har planer på att anlägga fler rabatter och sätta upp så kallade blomsterträd.”*

*/ Johan Dinerius och Daniel Svensson*

### Sökte till Kungälv och Kungälvsbostäder tillsammans

Jobbet är nytt men de nya miljövärdarna är inte nya för varandra. De är båda utbildade inom trädgårdsanläggning, och har under många år arbetat som miljövärdar hos Poseidon i Göteborg. Det som lockade mest med jobbet hos Kungälvsbostäder var att bygga upp något från grunden. Ett jobb som hittills har varit både roligt, inspirerande och utmanande.

— Vi har samma tankesätt gällande hur saker och ting ska fungera, så vi kom överens om att söka tillsammans. När man tar sig an ett så här stort jobb är det skönt att arbeta med någon man känner väl, berättar Daniel Svensson som är den andra miljövärden.

Den första säsongen har framförallt handlat om att lära känna de olika områdena, köpa in redskap och underlätta skötseln inför nästa år.

— Eftersom Kungälvsbostäder aldrig har haft utemiljön i egen regi tidigare fanns inte ens en skyffel på plats när vi började, berättar Johan Dinerius.

— Med vår nya sopmaskin kan vi sopa upp både skräp, löv och glas på gårdar och

parkeringar. Vi har dessutom kommit ikapp med att rensa ogräs mellan plattor där det har varit eftersatt. Vår nyinköpta ogräsmaskin kokar bort ogräset helt utan kemiska bekämpningsmedel, fortsätter han.

### Ökad trygghet och trivsel

I flera områden har stora, förväxta häckar ansats eller grävts upp. Johan Dinerius och Daniel Svensson ansåg det därför nödvändigt att köpa in en flistugg. Då behöver inte lika mycket grenar transporteras bort, vilket sparar in på miljön. Fliset kommer i sin tur till nytta i rabatterna där det förmultnar och förhindrar ogräs från att växa upp.

— Att få bort de höga häckarna handlar också om ökad trygghet. En stor, tät häck vid en parkeringsplats skymmer sikten, och gör att det känns otryggt när du går ut till din bil tidigt på morgonen, säger Johan Dinerius.

Men även om de nya miljövärdarna har arbetat intensivt med att komma ikapp med skötseln, så har omfattande förändringar redan börjat ske. Vid gårdarna på Kongahällagatan 2–28, har samtliga gamla häckar grävs upp och ersatts med nya fräscha buskar och perenna rabatter.

— Det kommer att bli mer blommor framöver. Vi har planer på att anlägga fler rabatter och sätta upp så kallade blomsterträd. Man kan beskriva det som hundratals blommor som är planterade i stora upphängda bollar. Det här är bara början på resan, avslutar Johan Dinerius.







## Tryggare utemiljö i Komarken

Nordmannatorget har pekats ut som en av de otryggaste platserna i Kungälv. Förstörelse, dålig belysning och bilar som kör in på torget under nätterna har varit några av problemen. I ett projekt som har finansierats av Kungälvsbostäder, kommunen och kyrkan har vi därför arbetat med ett flertal åtgärder som ska förbättra tryggheten.

— Nu har vi satt in pollare vid torgets infarter, som gör att bilar inte kan köra in. De kommer att fällas upp under tider på dygnet då verksamheterna på torget inte är öppna, berättar fastighetsförvaltare Andreas Lindberg, som har arbetat med insatserna.

Resurser har dessutom lagts på att skapa bättre belysning på mörka hörn och platser, så som exempelvis i och utanför gångtunneln.

— Samtidigt är det värt att poängtera att vi har arbetat med att förbättra belysningen i hela Komarken. Det har vi jobbat med under flera år.





*På Kontakten arbetar eldsjelen och verksamhetsledaren Lennart Åkerlund, tillsammans med 30 volontärer för att erbjuda en fristad för människor i utsatta situationer.*



# Med hjärtat på rätt ställe Vi engagerar oss i Kungälv

I Kungälv, precis som i andra städer, finns det grupper som lever i utanförskap eller behöver extra stöd. För oss på Kungälvsbostäder är det viktigt att bidra till en positiv utveckling som gynnar alla stadens invånare.



Det ska vara bra att leva och bo i Kungälv, och som Kungälvs största bostadsföretag har vi möjlighet att göra skillnad. Tillsammans med andra samhällsaktörer har vi under flera år arbetat för att minska utanförskapet och för att få en tryggare, mer jämlik stad. Gemensamt har vi skrivit under ett samhällskontrakt som handlar om att bekämpa arbetslöshet, reducera sjukskrivningar och hjälpa elever till bättre betyg. Det är ett arbete som ligger oss varm om hjärtat.

#### Stöd i utsatta situationer

För människor som är långtidsarbetslösa, hemlösa eller lever missbruk, kan utanförskapet vara påtagligt och i många fall är det svårt att finna en väg tillbaka. Att ha någonstans att gå eller bara känna medmänsklig värme, kan vara en tröst och kanske en hjälp. Under året fyllde den ideella föreningen Kontakten i Kungälv tio år, och vi på Kungälvsbostäder är stolta över att vara en av huvudmännen för föreningen. Här arbetar eldsjelen och verksamhetsledaren Lennart Åkerlund, tillsammans med 30 volontärer för att erbjuda en fristad för människor i utsatta situationer. Att få ett mål hemlagad mat, samvaro och bara få vara den man är, kan vara ett första steg till att komma ur sin isolering.

Små saker kan göra stor skillnad. Det vet även de som verkar i föreningen Vuxen på stan, som Kungälvsbostäder har tecknat ett samverkansavtal med under året. Vuxen på stan är en grupp med vuxna som nattvandrar varje helg i områden där ungdomar rör sig. Det kan handla om att vänta med någon på bussen eller plåstra om



*”Ett av de områden som Vuxen på stan vandrar genom är Komarken.”*

någon som har slagit sig, men också att de får ingripa i mer kritiska situationer. Genom vuxennärvaro på stan under sena helgkvällar kan otrygga situationer förebyggas.

#### Önskedrömmar blev verklighet i Komarken

Ett av de områden som Vuxen på stan vandrar genom är Komarken. Här bor människor med olika bakgrund och det är också bland de barntätaste områdena i Kungälv. För oss är det därför extra viktigt att bidra till att Komarken är ett område där barn trivs och känner sig delaktiga. Lagom till sommaren 2019 blev den efterlängtnade aktivitetsparken klar – ett projekt som kommit till på direkt önskan från unga i Komarken. I den inledande fasen av projektet fick barn och unga lämna förslag på vilka satsningar de skulle vilja se i området, och det blev då tydligt att en fungerande idrottsplan var efterlängtnad. Vi på Kungälvsbostäder har stått för själva bygget medan den inledande idéprocessen har







finansierats av boinflytandemedel – pengar som hyresgäster betalar in till oss via hyresavin, och som Hyresgästföreningen förvaltar. Den tidigare asfalterade plätten med trasigt staket har nu bytts ut till en multiarena där det finns möjlighet att spela både fotboll, basket och innebandy. Längs ena sidan finns en läktare där föräldrar och vänner kan bänka sig inför matcher och lek. Men vi har mycket kvar att ge. Vi kommer fortsätta att arbeta för att vidga vårt samhälls-engagemang till att inkludera fler av Kungälvns invånare. Nu ser vi med glädje fram emot 2020, då vi hoppas på fler spännande projekt.

*"Tillsammans med andra samhälls-aktörer har vi under flera år arbetat för att minska utanförskapet och för att få en tryggare, mer jämlik stad."*

Arbete för  
hållbara  
fastigheter!

# Första stambytet är klart

I början av hösten blev det första stambytet klart och hyresgästerna på Dämmevägen 2 fick flytta tillbaka in i sina lägenheter. Men vad är ett stambyte och vilken skillnad innebär det för hyresgästen?

Att byta stammar i en fastighet är en omfattande och kostsam åtgärd, men det är dessvärre helt nödvändigt för husets funktion och fortsatta välmående. Stammarna har en uppskattad livslängd på cirka 40–60 år, och byts de inte ut i tid är risken stor att de börjar läcka, vilket kan orsaka stora skador på fastigheten. I Kungälvsbostäders fastighetsbestånd är flera hus byggda på 50-, 60- och 70-talet och stammarna

har därmed passerat bäst-före-datum. Det första stambytet på Dämmevägen 2 är nu klart, och enligt projektledaren Jonny Arvidsson, var skicket på ledningarna så dåligt att allt var tvunget att bytas ut.

— De flesta tänker på avlopp- och vattenledningar vid stambyte, och i flera fall kan det räcka. Men efter en noggrann förundersökning fick vi på Dämmevägen 2 göra ett fullständigt stambyte, berättar Jonny Arvidsson.

Det innebär att dagvatten- och dräneringsledningar, värmeledningar, varm- och kallvattenledningar och avlopp har bytts ut. De enda ursprungliga ledningarna som är kvar är ventilationen, som har fått en ordentlig genomgång och renoverats.

— Eftersom rören ligger dolda, måste vi dessutom riva upp väggar och golv för att komma åt, vilket drar med sig en hel del annat arbete. Vi har bytt alla tätskikt i badrum samt alla elinstallationer. Dessutom har byggnaden fått nytt skalskydd och isolering mot källare, fortsätter han.

## Ska hålla i många år framöver

För oss på Kungälvsbostäder som arbetar för ett hållbart bostadsbestånd, är det viktigt att de insatser vi gör står sig i många årtionden framöver. Beroende på vilka åtgärder som krävs kan därför kostnaden för ett stambyte variera. För ett omfattande projekt som Dämmevägen 2,

*”...byts de inte ut i tid är risken stor att de börjar läcka, vilket kan orsaka stora skador på fastigheten.”*

/ Jonny Arvidsson





# Så ser arbetsprocessen ut i korthet:

## BESLUT

Styrelsen fattar beslut om stambyte baserat på ökade reparationskostnader, underhållsplan och förstudie av renoveringsbehovet.

## INFORMATION

Berörda hyresgäster informeras om renoveringen, vad den innebär och vilket renoveringsbehov som finns.

## INBJUDAN TILL PÅVERKAN

Hyresgästerna erbjuds att vara med och påverka delar av renoveringen på olika sätt. Samtal genomförs också med varje hyresgäst.

## HYRESFÖRHANDLING

Parallellt med hyresgästernas inflytande förhandlas en ny hyra med Hyresgästföreningen.

## GODKÄNNANDE

Vid omfattande renoveringar, som exempelvis vid stambyten, måste samtliga hyresgäster godkänna renoveringens basåtgärder. Hyresgästen får också möjlighet att göra personliga val.

## UPPHANDLING

Upphandling av entreprenad startar när samtliga godkännanden kommit in.

## RENOVERING

Renoveringar genomförs efter att styrelsen fattat beslut om att acceptera anbud.

## INFLYTTNING

Hyresgästerna flyttar tillbaka in i sina lägenheter.

## UTVÄRDERING

När renoveringen är genomförd och samtliga hyresgäster har flyttat tillbaka till sina lägenheter genomförs en utvärdering. Här har alla involverade parter en möjlighet att ge synpunkter på hur processen har fungerat och även bidra med förslag om vad som kan göras bättre vid framtida ombyggnationer.



Jonny Arvidsson, projektledare



Lina Lindström, ombyggnadssamordnare

*”Flera av våra hyresgäster har berättat att det kändes som att flytta in i en nyproducerad lägenhet vilket gett en bättre trivsel.”*

/ Lina Lindström

ligger den på runt 20 000 kronor per kvadratmeter. De är ungefär hälften mot vad det kostar att bygga en helt nyproducerad lägenhet. Men vilka förbättringar medför då ett stambyte för våra hyresgäster? Då de gamla rören kontinuerligt behövde lagas, innebär stambytet framförallt att hyresgästen kan bo i en lägenhet utan driftstopp. Ventilationen och värmen i lägenheterna är bättre och varmvattnet kommer fortare än tidigare. Men den mest påtagliga skillnaden är förmodligen renoveringen av lägenheterna. Då väldigt lite hade gjorts sedan huset byggdes, var den ursprungliga standarden låg.

— Vi rev in till betongstommen och allt är i stort sett nytt i lägenheterna nu. Allt från fönster och element till ytskikt i kök och badrum. Flera av våra hyresgäster har berättat att det kändes som att flytta in i en nyproducerad lägenhet vilket gett en bättre trivsel, berättar Lina Lindström, som är ombyggnadssamordnare.

Kungälvsbostäder renoverade även i källare och tvättstuga, vilket många har påpekat har gjort stor skillnad. Bättre belysning, och ett fönster i tvättstugedörren bidrar dessutom till ökad trygghetskänsla.

— Vi har gjort en ljusare och bättre planerad tvättstuga så att hyresgästerna har både tvättmaskin, torktumlare och torkskåp i ett och samma rum. Tidigare var det mörkt och murrigt, och man var tvungen att dra sin vagn med tvätt genom tunga dörrar, fortsätter Lina Lindström.

### Nya rör och nya möjligheter

I större fastigheter brukar man arbeta med att evakuera varje trapphus i cirka tre månader åt gången, men på Dämmevägen bestämde vi oss för att göra hela huset på en gång. Hyresgästerna fick därför bo i ersättningslägenheter i området i sammanlagt tio månader. Lägenheter som sagts upp i området har, när de inte använts som ersättningslägenheter, hyrts ut på tillfälliga korttidskontrakt i väntan på renovering. Det har öppnat upp möjligheter för dem som står längre bak i bostadskön. I en stad där det råder bostadsbrist, får inga bostadsmöjligheter gå till spillo.

— Det kan till exempel handla om ungdomar

## Planering

Fastigheter där förberedande arbete inför stambyte och renovering startat:

- Fontinvägen 4-10
- Lärkgatan 1-19
- Ivar Claessons gata 13-17
- Floragatan 13-17
- Trollhättlevägen 9-15





som har svårt att få lägenhet, och ser det som en chans till ett första eget boende. Alla vill inte ha ett korttidskontrakt, och då blir det lättare för dem med kortare tid i bostadskön att komma fram, säger Jonny Arvidsson.

Om allt går som planerat kommer nästa stambytte att starta på Fontinvägen 4–10 någon gång under hösten 2020. Insatserna kommer i stort sett vara desamma som på Dämmevägen 2, förutom ett par moment som kommer göras annorlunda.

— Vi hade en del kök som var tio år gamla som vi försökte att spara, men det tog för lång tid att skydda och fixa till dem. Det är bättre med ett helt nytt kök när allt annat i lägenheten är så fräscht.

Arbetsprocessen kommer också se ut på ett annat sätt inför kommande stambyten förklarar Jonny.

— Vi kommer bland annat arbeta med hyresgästinflytande genom öppet hus och enkäter för att kunna ta tillvara på samtliga hyresgästers synpunkter.



# Kerstin har återfunnit sitt barndomsskimmer på "Gärdet"



Grönskande omgivningar, trygghet och gemenskap. Så minns Kerstin Carlsson sin barndom i Kungälvsbostäders första bostadshus. Nu har det gått 70 år sedan stiftelsen bildades och Kerstin är tillbaka på sin favoritadress.

Med hunden Smulan hack i häl visar Kerstin Carlsson in oss i vardagsrummet på Gamla Gärdesgatan 20. Lägenheten ligger inte mer än ett stenkast från där hon bodde som barn tillsammans med sin bror, mamma och pappa i ett av husen som kallades Solgårdarna. De byggdes år 1936 för familjer med många barn, och var de första hyreshusen i Kungälv.

— Det var så grönt och fint i de här kvarteren, och vi hade en jättestor lekplan bakom huset där alla barn lekte tillsammans, berättar hon.

Hon tar fram några gamla fotografier som hon har ärvt från sina föräldrar. Glada barn bredvid en snögubbe i hatt, och en tio år gammal Kerstin som sitter på gräsmattan framför huset med sin undulat i fågelbur.

– Jag minns speciellt en sommarkväll när jag kastade boll mot huset. Solen höll på att gå ner och det skimrade när ljuset speglades i husfasaden. Jag tyckte att det var så vackert. Det är alla härliga minnen som har gjort att jag har längtat tillbaka hit.

## Kungälvsbostäders första hus

Solgården har dessutom en speciell betydelse i Kungälvsbostäders historia. Precis som i många andra städer hade bostadsbyggandet stagnerat i Kungälv under andra världskriget, så när industrin i området växte, blev behovet av bostäder

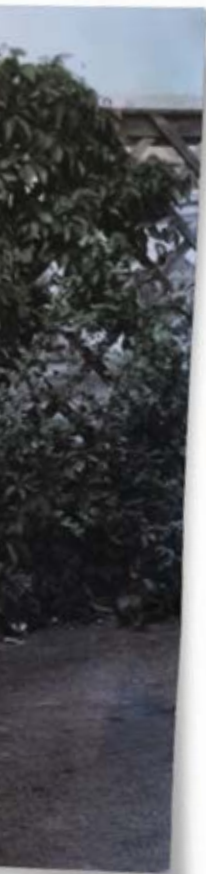
akut. År 1946 lämnade så Socialdemokraterna in en motion till kommunfullmäktige om att ett kommunalt bostadsbolag borde bildas, som skulle ha till syfte att bygga bostäder med rimliga hyror. Några år senare, 1949, bildades stiftelsen Kungälvsbostäder. Nu har det gått 70 år sen dess och Solgårdarna där Kerstin Carlsson bodde var

# 70

Kungälvsbostäder  
har fyllt 70 år!







de första bostadshusen som stiftelsen tog över.

— Vi bodde i huset som idag heter Gamla Gärdesgatan 26, då hette det 32. Först bodde vi i en etta på tredje våningen innan vi lyckades byta till oss en tvåa på andra våningen. Där bodde mina föräldrar kvar tills de gick bort. Mitt vardagsrum som jag har nu påminner faktiskt väldigt mycket om tvårummaren där jag bodde med min familj, berättar hon vidare.

Hon minns att de var sammanlagt 37 barn som bodde i tre uppgångar i huset. På gårdsplanen framför huset tältade de eller sparkade boll om somrarna, och på vintern spolades det vatten på planen, så att barnen kunde åka skridskor. Men trots att de lekte själva hela dagarna efter skolan, kände sig Kerstin Carlsson aldrig otrygg. Det fanns alltid vuxna i närheten som höll ett vakande öga.

— Det fanns en gemenskap i vårt hus som ingav mig trygghet. Visst var vi alla trångbodda, och det förekom lite bråk och stök, men det var aldrig något allvarligt. Jag lever fortfarande på den tryggheten som jag kände då.

#### Kärt återseende med tidigare grannar

När Kerstin Carlsson som 19-åring gifte sig och fick barn flyttade hon från Gamla Gärdesgatan. Men de fina minnena från barndomshemmet har följt henne genom livet. Så när hon fick syn

på en annons om en ledig lägenhet på Gamla Gärdesgatan i skylten till Kungälvsbostäders bostadsförmedlingskontor, fanns ingen tvekan. Hon gick in och fick veta att hon stod först i kön, och nu bor hon sen femton år tillbaka återigen på sin barndomsgata.

— Något av det roligaste med att flytta tillbaka hit är att jag har träffat grannar som bodde här när jag var liten. Vi har samlats på något vis, vi gamla som har bott här. Det är väldigt roligt att kunna prata gamla minnen.

Självklart har området förändrats under åren och Solgården har genomgått flera omfattande renoveringar. Men Kerstin Carlsson tycker fortfarande att det är lika trivsamt. Det gröna på gårdarna finns kvar, och hon har till och med fått syn på en av de ursprungliga grindstolparna som gömmer sig i en av buskarna.

— Jag njuter varje dag när jag vaknar här. ”Åh jag bor på Gärdet”, brukar jag tänka för mig själv.

### Barnrikeshusen

Under 1930-talet byggdes så kallade barnrikeshus i Sverige efter att Regeringen hade beslutat om att det skulle byggas bostäder för familjer med många barn. De första barnrikeshusen, Solgårdarna i Kungälv, byggdes längst ner på Gamla Gärdesgatan år 1936–37 av HSB.



# Energi i källaren och hus till soporna. Så har vi växlat upp miljö

Under 2019 har miljön och klimatförändringarna stått högt på agendan runt om i världen, och så även hos oss på Kungälvsbostäder. Vi arbetar ständigt mot att utöka vårt miljöarbete. Genom att införa nya, effektiva energisystem och underlätta sopsortering, har vi förbättrat för våra hyresgäster samtidigt som vi sparar på miljön.

*”... det nya systemet kommer att minska energiförbrukningen i Östra centrum med så mycket som 15 till 25 procent per år.”*

/ Johan Ygdenheim

 Sopsortera kartong och plast, cykla istället för att ta bilen eller gör pyttipanna av resterna. Det är saker som vi alla kan göra för att värna om miljön här och nu och ta ansvar inför kommande generationer. Men det ska vara lätt att göra rätt, och där har vi som fastighetsägare ett stort ansvar. Både genom att se över vårt eget klimatarbete men också genom att underlätta för våra hyresgäster.

De gamla rören som fördelade värmen till husen i Östra centrum, hade på senare tid börjat orsaka stora energiförluster. Både genom att de läckte och gick sönder, men också på grund av att värmen försvann när vattnet färdades från områdets två stora värmecentraler. Under året genomfördes därför ett stort energieffektiviserande arbete som innebär att varje hus har fått en egen fjärrvärmecentral i källaren.

— Tidigare har vi haft problem med att få ut värmen till husen som låg längst ut på slingan. Det här säkerställer komforten för hyresgästen samtidigt som vi sparar energi, berättar Johan Ygdenheim som är förvaltningschef.

För att se till att varken för mycket eller för lite värme skickas ut, har ett nytt styrsystem satts in. En mätare i lägenheterna skickar information till fjärrvärmecentralerna, som sedan styr temperaturen helt automatiskt. En uträkning visar att det nya systemet kommer att minska energiförbrukningen i Östra centrum med så mycket som 15 till 25 procent per år.

— Tanken är att det här systemet ska bli genomgående för alla våra lägenheter. Vi räknar med att vara klara med hela beståndet inom en tvåårsperiod, säger Johan Ygdenheim.

Johan Ygdenheim, förvaltningschef

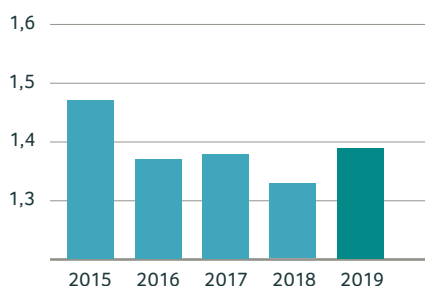
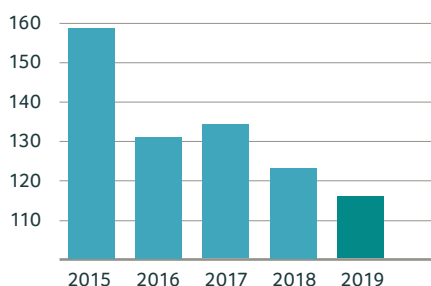
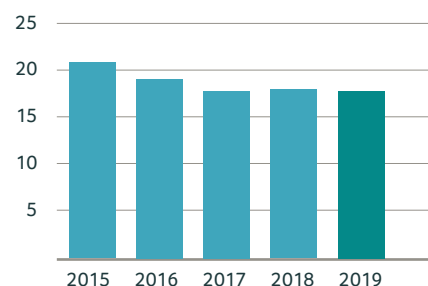




# arbetet!



*Pernilla Niklasson, förvaltarassistent*

VATTEN, total förbrukning, m<sup>3</sup>/BOA+LOA m<sup>2</sup>FJÄRRVÄRME, total förbrukning, kWh/BOA+LOA m<sup>2</sup>, normalårskorrigeradFASTIGHETSEL, kWh/m<sup>2</sup>

### Riktat underhåll

Under året har en hel del underhåll prioriterats som bidrar till minskad energiförbrukning. Bland annat har flera tak bytts ut i området Gula Komarken. I samma område har även en hel del fönster bytts ut från tvåglasfönster till treglasfönster.

— De nya fönstren är mycket tätare och bidrar på så sätt till en indirekt energibesparing. Det skapar ett bättre inomhusklimat för våra hyresgäster. Nu försvinner drag från gamla fönster.

## Så arbetar Kungälvsbostäder mot minskad klimatpåverkan

Enligt FNs ramkonvention för klimatförändringar ska halten av växthusgaser i atmosfären stabiliseras så att de ligger på en nivå som inte blir farlig. I Sverige har vi därför beslutat om sexton långsiktiga miljö kvalitetsmål, som bland annat handlar om begränsad klimatpåverkan. Med anledning av det har Kungälv kommun tagit fram lokala miljömål, som syftar till att minska klimatpåverkan genom bland annat energieffektivisering och en ökad andel förnybar energi. Kungälvsbostäder ska självfallet vara med och bidra, och ingår därför i allmännyttans klimatinitiativ som startade hösten 2018. Under året har Kungälvsbostäder genomfört flera energieffektiviseringar och ska nu se över miljödiesel som ett alternativ till dieseldrivna tjänstefordon. Arbetet kommer att fortsätta under 2020.

### Alla sopor är inte sopor

Att sortera sopor är en annan viktig del i miljöarbetet. Varje år slänger vi 466 kilo sopor per person, men mycket av det som slängs skulle i stället kunna återvinnas och bli till nya produkter, biogas och energi. I Kungälv finns flera möjligheter till återvinning, men för att underlätta sopsortering för våra hyresgäster har flera så kallade molokstationer byggts under året. I dem kan förbränningsopor och matrester enkelt slängas separat. På Övre Komarken har hyresgästerna fått nya sopsorteringsfraktioner under sina diskbankar. För att inspirera till återvinning arrangerade Kungälvsbostäder "Sopsnack" – en informationsdag om sopor som hölls tillsammans med Renova och Kungälv kommun.

— Genom att minska på restavfallet gör vi en insats för miljön. Och eftersom vi betalar för sophämtningen innebär det att vi får pengar över till annat än sopor. Pengarna vi sparar går tillbaka till våra hyresgäster, säger förvaltarassistent Pernilla Niklasson.

### Oväntad upptäckt och nya insikter

För att få en uppfattning om vilka sopor som slängs genomfördes en så kallad plockanalys på Övre Komarken innan informationsdagen, vilket resulterade i en ny insikt. Av de totalt 519,3 kilo sopor som analyserades var 28,5 kilo textilier, det vill säga ca 5,5 procent av alla sopor. Vi har därför inlett ett samarbete med Björkåfrihet, som samlar in kläder till återvinning och second hand.

— När vi upptäckte hur mycket som slängs i soporna bestämde vi oss för att sätta in extra kärl för textilier i alla våra områden. Nu kommer förhoppningsvis fler avlagda kläder komma andra till nytta.

Miljöhus  
Öppna dörren till en  
grönare värld.



*"Varje år slänger vi 466 kilo sopor per person, men mycket av det som slängs skulle i stället kunna återvinnas och bli till nya produkter, biogas och energi"*



# Styrelse och ledning



## Mindre styrelse med mer mångfald

2019 genomförde vår nya styrelse sitt första hela verksamhetsår. I styrelsen ingår nu sammanlagt 7 ordinarie styrelseledamöter jämfört med tidigare fem ordinarie och fem suppleanter. Vi är särskilt glada över att ha fått en stor bredd vad gäller både ålder, kön och bakgrund i den nya styrelsen. Tillsammans kommer styrelsemedlemmarna bidra med olika perspektiv i arbetet framåt.

*Stående från vänster: Jane Bredin / Ordförande, Torbjörn Kvarefelt, Cecilia Olsson*

*Sittande från vänster: Leif Hasselgren, Mike Höglund*

*Ej närvarande: Birgitta Jähnke, Björn Karmark*

## Ledningsgrupp

Ledningsgruppen utökades i augusti 2019 då Anders Ljung tillträdde som projektchef.

*Från vänster:*

*Camilla Solbacken  
/ Ekonomichef*

*Bettina Öster Tunberg  
/ Vd*

*Johan Ygdenheim  
/ Förvaltningschef*

*Anders Ljung  
/ Projektchef*

*Linda Winstedt  
/ Kommunikations- och marknadschef*



# Kungälv's största hyresvärd

Vi bildades 1949 av Kungälv's kommun som en stiftelse och är i dag den största hyresvärdens i Kungälv med strax över 2 800 lägenheter och kommersiella lokaler i ett varierat bostadsbestånd. Vårt utbud innefattar allt från centralt belägna flerfamiljshus och miljonprogramsområden till enplanshus av villakarakär, radhus i ytterområden och ett höghus i centrum. Vårt mål är att skapa bra hem för alla som bor och lever i Kungälv.

## Centrum

I centrum har vi ett varierat bestånd, med flerfamiljshus i äldre stadsbebyggelse, ett höghus från 90-talet samt en fastighet i Kungälv's nyaste bostadsområde Kongahälla. I centrum finns även ett flertal fastigheter med lägenheter öronmärkta för personer som har fyllt 65 år.

## Fontin

I Fontin bor du granne med naturen men ändå på promenadavstånd från stadskärnan. Här har vi närmare 300 lägenheter i fyra flerbostadshus samt ett av våra två kooperativ.

## Fridhem

I bostadsområdet Fridhem finns både hyresrätter, bostadsrätter och radhus. I området finns förskola, skola, ett antal lekplatser, grönyta för lek, två boulebanor, tennisbana samt fotbollsplan.

## Munkegärde & Ulvegärde

På Nunnegårdsgatan i Munkegärde har vi 43 lägenheter i tre fyra våningshus. Husen ligger nära både skola och förskola. Strax norr om dessa ligger ett av våra mest populära bostadsområden, Ulvegärde, där finns 111 lägenheter i ett barnvänligt småhusområde.

## Olseröd & Håltet

I Olseröd finns hyresrätter, bostadsrätter, radhus och friliggande villor. Vårt område består av både högre flerfamiljshus och radhus. I området finns både förskola och skola. På Illergatan, i Håltet strax intill, finns 52 lägenheter i naturnära radhus på både ett och två plan.

## Ullstorp

I Ullstorp har vi tre områden med 83 lägenheter i flerbostadshus i två plan. Här finns naturen runt husknuten men ändå är det nära till stadens service. Området består av hyresrätter, bostadsrätter och friliggande villor.

## Komarken

På Komarken finns nästan hälften av vårt bestånd. Här har vi bostäder i flerbostadshus på 3–6 våningar samt Kungälv's enda trygghetsboende. I närområdet finns både bostadsrätter, radhus och villor samt förskola, skola och fritidsgård. I Nedre Komarken och delar av Gula Komarken bor man nära Kungälv's nya resecentrum och shoppingcenter.

## Gula Komarken

Söder om Kongahällagatan, i det område som kallas Gula Komarken, har vi 445 lägenheter på 1–6 rum och kök. Området är mycket populärt tack vare dess närhet till stadens centrala delar, goda kommunikationer och låga hyresnivåer.

## Kode & Romelanda

I ytterområdena Kode och Romelanda har vi ett mindre antal lägenheter, majoriteten av dem ämnade för den som fyllt 65 år. Husen ligger naturnära men ändå på bekvämt avstånd till centrum och kommunikationer.

## Ytterby

I Ytterby har vi två områden med totalt 44 lägenheter. Båda områdena ligger centralt och nära kommunikationer, service och affärer.

## Marstrand

På Hareslätt, Marstrand, har vi 18 lägenheter i naturnära trähus på två våningar. Området består förutom av våra hyresrätter av bostadsrätter och villor.







*Vill du ta del av Kungälvbostäders  
ekonomiska årsredovisning?  
Kontakta vår kundtjänst:*

*Telefon: 0303-23 98 50*

*Mail: [info@kungalvbostader.se](mailto:info@kungalvbostader.se)*



Hej!

Kom  
och var  
med!

Välkommen

Hem  
ljuva  
hem



Kungälvbostäder  
Tillsammans skapar vi trivsel