

På tapeten

En kundtidning från
Bostadsbolaget i Mjölby
Nummer 1, 2016

Vårstädning
på TUNET...

”Nu ska vi börja bygga det vi har planerat!”

Bostadsbolagets VD Torbjörn Olsson, sid 2

NYE FASTIGHETS-
CHEFEN PLANERAR
FÖR TILLVÄXT sid 3

BOINFLYTANDE sid 4



Bostadsbolaget

VD har ordet

NU BYGGER VI – VI HAR ETT SPÄNNANDE ÅR FRAMFÖR OSS!

Hej

När solen värmer mot söderväggarna och fastighetsskötarna börjar ta fram räfsor och sekatorer, då är våren i antågande. "Det som göms i snö kommer fram i tö", är ett välfunnet ordspråk. Det går inte att gömma undan några brister under en oskyldig yta någon längre tid. När man krafsar lite så dyker det upp igen, det är ett obestridligt faktum för en fastighetsägare.

Under mitt första år som VD har vi ägnat mycket tid åt organisation, planering och inventering. Jag vill veta att våra beslutsunderlag bygger på välgrundad kunskap om fastigheternas kondition, personalresurser och hyresgästernas önskemål. Inventering och planering ingår förstås alltid i vårt uppdrag men från och med nu ska det bli mera bygge också, både renoveringar och nybyggnation.

Hyresgästerna kommer att kunna ta del i detaljplaneringen och få möjlighet att påverka med önskemål och tillval. Lilla Vallgatan i Skänninge står nära i tur och en kallelse till hyresgästmöten kommer före sommaren.

Just nu är alla våra lägenheter uthyrda. Vi inventerar våra lokaler och där det finns möjlighet omvandlar vi dem till lägenheter. Allt för att korta av kön!

Det första spadtaget i Kvarteret Rosenkammaren invid ICA i Mjölby, tas här under våren. Det är de första 56 lägenheterna som byggs på Svartå strand och en viktig del i Mjölby kommuns vision att vara 30 000 invånare 2025. Det är spännande att få vara en så central aktör i detta visionsarbete. Vi har redan 500 intressenter men det går fortfarande att ta plats i kön på vår hemsida eller manuellt i Bobutiken.

Jag önskar er alla en fin vår!

Torbjörn Olsson VD
Bostadsbolaget i Mjölby AB

CENTRAL FELANMÄLAN

Vid fel i lägenheten, tvättstugan eller fastigheten där du bor ring:

Kl 08 - 12 vardagar 0142-854 51

Vid problem som innebär akut fara för egendom eller lägenhet, som inte kan vänta till nästkommande vardag, som tex översvämning eller stopp i toaletten: Ring direkt till huvudkontorets

AKUT-telefon 0142-162 80

Denna telefon är bemannad även kvällar, nätter och helger.

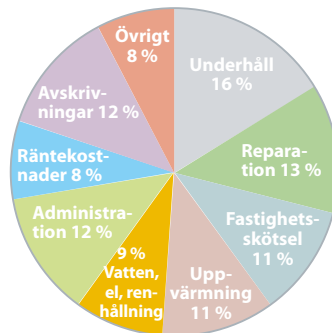
Vad är det du betalar för?

VAD ÄR DET SOM INGÅR I HYRESKOSTNADEN FÖR EN LÄGENHET EGTENLIGEN? PÅ TAPETEN FRÅGAR BOSTADSBOLAGETS EKONOMICHEF JONAS HAAGE.

Bostadsbolaget har först en samlad kostnad för hela verksamheten som fördelas lika över lägenheterna. Sedan är det kostnader per hus, beroende på standard och därutöver är det individuella kostnader per lägenhet, som styrs av olika tillval som de boende gjort.

Fördelningen av kostnader per kvadratmeter boyta varierar alltså lite i detaljerna men kan ändå beskrivas som i bilden här bredvid. De största kostnaderna är; driftskostnader som ex reparationer, uppvärmning, fastighetsskötsel och vatten samt underhåll, administration och räntekostnader.

Vad gör Bostadsbolaget med vinsten? 2015 års resultat ser



välldigt bra ut. Ett aktiebolag måste gå med vinst annars går det illa. I årets resultat finns det en bokföringsteknisk återföring av ett tidigare nedskrivet belopp avseende våra fastigheter som påverkar resultatet positivt med cirka 17 miljoner. Rensat för detta blev resultatet 10 miljoner kronor. Underhållsprojekt som drog över tid och det gynnsamma vädrets påverkan på uppvärmnings- och snöröjningskostnader bidrog till resultatet. Cirka 70 000 kr delas ut till ägaren Mjölby kommun, resten ökar bolagets egna kapital för framtida investeringar. ■

Vem träffar du i Bobutiken?

FÖR MARKNADSASSISTENT KARIN PETERSSON ÄR KUNDEN I FOKUS.

– Jag kommer från ett jobb som butikschef i en stor kedja inom klädbranschen och där är kunden allt, säger Karin.

Bostadsbolagets bobutik i Mjölby är inte att jämföra med en klädbutik, men mötet med kunden, den blivande hyresgästen, har stora likheter.

– Det handlar om att vara uppmärksam och lyssna och att kunna ge tydliga besked om vårt erbjudande.

Alla frågor fram till kontraktsskrivning ligger på Karins och hennes två kollegors bord. De håller i visningar,



Karin Pettersson är en ny kraft i Bobutiken i Mjölby som tillsammans med Inger Gustafsson och Sarah Hagman hjälper hyresgästerna med val av färg, tapeter och tillval.

tar emot lägenhetssökande, stämmer av bostadskön och hjälper boende med tillval utöver lägenhetsstandard. Till semestern blir Inger Gustafsson pensionär efter 25 års anställning. ■

Vi blir fler i Mjölby kommun

Nu planeras för 500 lägenheter på 10 år

BOSTADSBOLAGET ÄGS AV MJÖLBY KOMMUN, ALLTSÅ INDIREKT AV ALLA KOMMUNINVÅNARE TILLSAMMANS. VERKSAMHETEN ÄR EN VIKTIG DEL I ATT FÖRVERKLIGA KOMMUNENS UTVECKLINGSMÅL.

Mjölby kommun har en vision att vara 30 000 invånare 2025. Om Bostadsbolaget ska behålla sin marknadsandel på 15 % av bostadsbeståndet, så måste man bygga minst 50 lägenheter om året i 10 år.

– Vi börjar med 56 lägenheter i kvarteret Rosenkammaren nu i vår, säger VD Torbjörn Olsson. 2015 har vi ägnat åt inventering och planering. Nu ska vi se till att de planerna blir verklighet.

Renovering av alla de hus som byggdes under det så kallade miljonprogrammet på 60- och 70-talen kommer att ta en stor del av bolagets resurser. Husen är i 50-årsåldern och många är i behov av genomgripande renoveringar för att nå

den standard man förväntar sig idag. Samtidigt har bolaget uppdrag från ägaren att främja kommunens bostadsförsörjning.

– I detta ingår att vi ska försöka erbjuda goda och prisvärda boendemiljöer för alla, i livets olika skeenden. Vi får inte renovera bort våra hyresgäster med höga kostnader.

Bostadsbolagets målbild för renovering är att man ska göra ”hållbar renovering med varsamhet och omtanke”. Det innebär att bibehålla husens standard men att uppgradera tekniska installationer och ytskikt för långsiktig hållbarhet.

Nya lägenheter blir förstås dyrare än de i gamla hus. Men genom nybyggnation tillförs nya lägenheter i beståndet och en större rörlighet på marknaden gör att fler gamla lägenheter blir lediga.

– Hos oss ska det vara tryggt och enkelt att bo, oavsett vem man är. ■



Kvarteret Rosenkammaren i Mjölby. (Vid ICA)



Kvarteret Statsrådet i Mjölby. (Fd Bebbes kiosk.)

Nye fastighetschefen Anders Loinder:

Organisationen byggs upp för att klara tillväxt

– FÖRÄNDRINGAR MÅSTE GÖRAS I SAMFÖRSTÅND MED HYRESGÄSTERNA, SÄGER BOSTADSBOLAGETS NYA FASTIGHETSCHEF ANDERS LOINDER.

Anders Loinders första steg in i fastighetsbranschen var via Bostadsbolaget Platen i Motala där han var i 10 år. Sedan blev det Lejonfastigheter i Linköping och då handlade det om kommunens lokaler.

– Jag är inriktad på förvaltning och teknik och det ska bli riktigt kul att jobba med bostäder igen, säger Anders.

I uppdraget som fastighetschef ingår att leda fastighets-skötarorganisationen.

– Innan jag tillträdde så gjordes en större organisationsförändring som vi nu fortsätter att arbeta in. Vi försöker



Anders Loinder är nyutträd fastighetschef på Bostadsbolaget.

koncentrera våra resurser dit där vi gör mest nytta. Vi måste effektivisera oss för att klara den planerade tillväxten. Till exempel är snöröjningen utlagd på entreprenad numera. Vi har ju haft en väldigt snäll vinter, men vi stämmer av och trimmar verksamheten och det kommer att funge-

ra riktigt bra. Det här sparar både timmar och maskiner.

– Det känns som att områdesteamen med uppdelat ute- och inneansvar har hittat formen. Nu gäller det bara att alla boende verkligen ringer till Central felanmälan direkt när fel uppstår så att vi får en

bra bild av var bristerna finns.

Central felanmälan är informationsnavet i fastighets-skötarorganisationen. Den underlättar fördelning av arbetsuppgifter, styr väntetider och garanterar uppföljning.

– Att återkoppla till hyresgästen som ringt in är jätteviktigt, det ska vi bli bättre på. Man ska få veta när åtgärden kan genomföras.

Bostadsbolaget har många hus som närmar sig 50-årsåldern och renoveringsbehovet är stort. Det blir en utmaning under flera år framåt.

– Vi har flera stora renoveringar de närmaste åren. Kan vi få med hyresgästerna i planeringen i ett tidigt skede, så underlättar det jobbet, säger Anders Loinder. ■

Bomässan 22-23 april

EVENT Välkommen till oss i Mjölby kommuns monter på Bomässan i TOYOTA arena (ishallen) i Mjölby. Du kan se våra byggplaner och ställa dig i kö för en alldeles nyproducerad lägenhet.

Vem fimpar?

TRIVSEL Det är inte kul att få cigarettfimpar ner på sin balkong. Ser inte snyggt ut på marken heller. Du som röker på balkongen ansvarar för att dina fimpar stannar i din askkopp och att inte röken stör omkringboende.



Grilltider

TRIVSEL Det börjar våras. Snart plockar vi fram grillarna igen. Tänk på att du inte får elda på balkongen, där är endast elgrill tillåten. Men du får inte störa granen med os och rök. Prata med varandra först.

I trädgården går det bra att använda kolgrill minst 6 meter från husen. Gasogrillar är inte tillåtna. Tänk på vindriktningen – det är inte alla som gillar grillat.

Många idéer från boinflytande-gruppen på Magasinsvägen

Bo-
inflytande



Boinflytandegruppen på Magasinsvägen i Mantorp diskuterar vilka insatser man vill göra för att öka trivselen i bostadsområdet.

ETT ÖKAT BOINFLYTANDE ÄR ETT VIKTIGT MÅL FÖR BOSTADSBOLAGET.

– Jag har en hel lista med förslag här sedan förra mötet, säger Johanna Edenblad från Hyresgästföreningen. Har ni fått in några fler?

Medlemmarna i boinflytan-

degruppen på Magasinsvägen i Mantorp har varit flitiga med att inhämta åsikter. Någon har till och med knackat dörr i några hus för att få veta vad grannarna egentligen tycker om boendemiljön.

150 kronor per lägenhet och är avsätter Bostadsbolaget på

förbättringar av närmiljön. Vad pengarna ska användas till har de boende själva inflytande över genom bomöten och bildandet av boendegrupper som kommer med förslag. Många boende är beredda att göra egna insatser för till exempel planteringar.

På Magasinsvägen är man snart framme vid nästa steg; samrådsmöte med Bostadsbolaget.

– Vi träffas en gång till och gör den slutliga prioriteringslistan som vi tar med till samrådet, säger Johanna.

Här finns förslag på utsmyckningar, kolonilotter, bättre belysning, tydligare skyltning, utemöbler med mera. I mötet med Bostadsbolaget avgörs vad som är ekonomiskt genomförbart i år. ■

Vill du hyra en bra lokal?

BOSTADSBOLAGET HAR MÅNGA LOKALER FÖRUT-OM GARAGE OCH FÖRRÅD. FLER KAN UTNYTTJAS BÄTTRE.

– Vi håller på med en ordentlig genomgång av utrymmen och lokaler i alla våra fastigheter. Det här har redan resulterat i att vi dels kan bygga om lokaler till lägenheter, dels hitta fler kommersiella utrymmen, säger Torbjörn Olsson.

Inventeringen kommer att

resultera i att man kan erbjuda uthyrning av fler lokaler för hobby- och föreningsverksamhet och extra förrådsutrymmen för boende.

– Ju effektivare vi kan hyra ut, desto bättre ekonomi får våra fastigheter, det tjänar hyresgästerna på, säger Torbjörn.

Mer information om lediga lokaler får man i Bobutiken på Burensköldsvägen 6 i Mjölby. ■



Behöver du mera förrådsutrymme. Prata med Bobutiken. ■