

VÄRDENS NYHETER



**Tema: Årsredovisning,
ekonomi och hyra** Sid 3-5

Hur nöjd är du med din värd?
-Undersökning avslöjar Sid 6



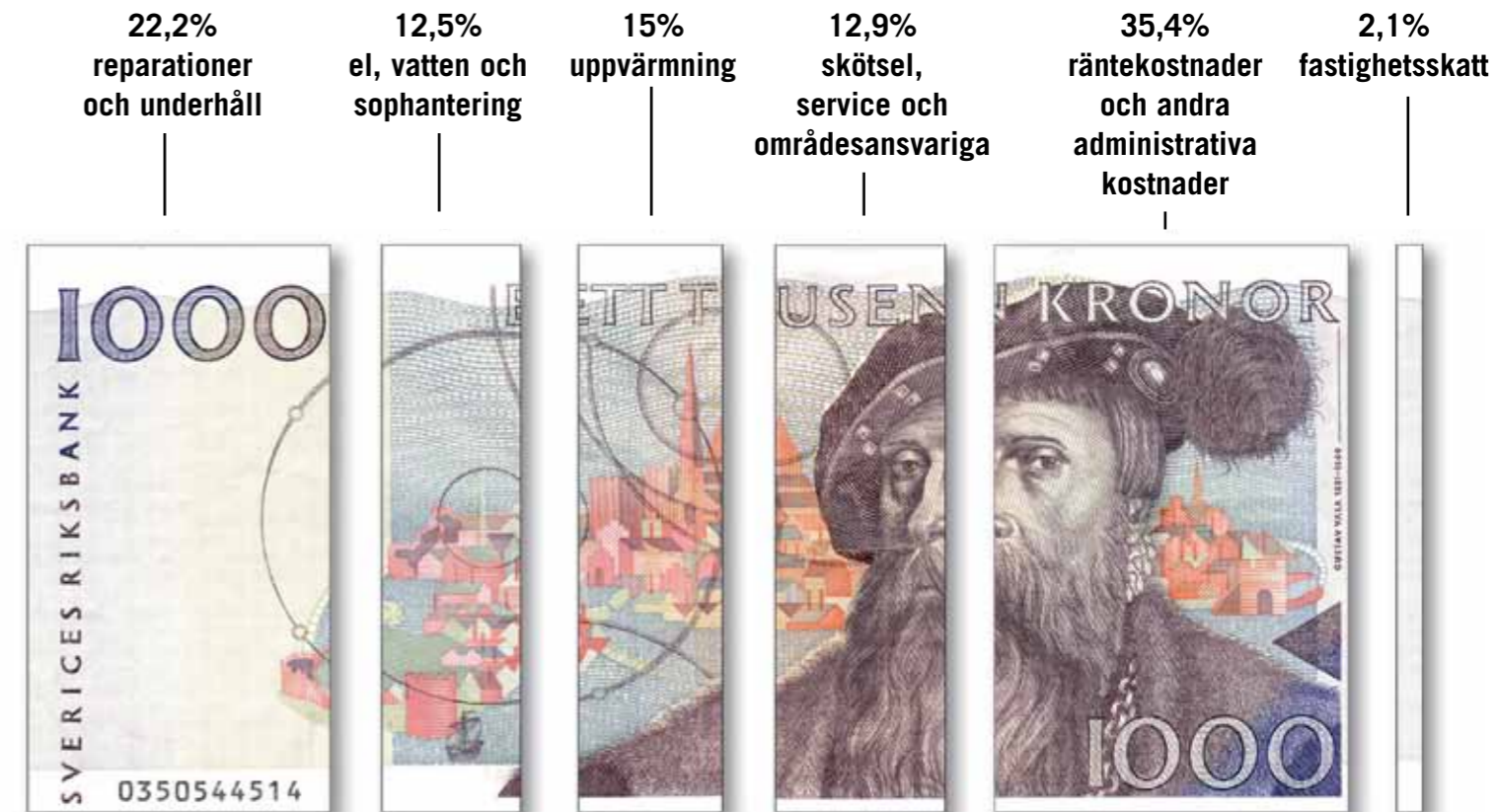
Vill du ha ett eget exemplar av Nynäshamn Bostäders årsredovisning? Gå in på vår hemsida och printa ut den där.
www.nynasbo.se

Greger Nilsson är ny vd på Nynäshamsbostäder sedan den 11 maj i år. Greger, som tidigare var teknisk chef, har arbetat i bolaget sedan maj 2009. Han har ca 20 års erfarenhet inom fastighetsbranschen, bland annat hos Stockholm Stad och Svenska bostäder.

På den här sidan berättar han om vad som är på gång hos Nynäshamsbostäder.



Hit går din hyra



Hur stor del av varje tusenlapp som används för olika kostnader ser du i modellen, hämtad från årsredovisningen.

EN INTRODUKTION AV VD

Nynäshamn har framtiden för sig!

Efter några år som teknisk chef på Nynäshamsbostäder tog Greger Nilsson i maj över vd-skabet. Här berättar han om efterfrågan på bostäder i ett allt mer attraktivt Nynäshamn – och vad det betyder inför framtiden.

Det är lagom till sommaren jag nu tillträder som vd för Nynäshamsbostäder. Ny i företaget är jag emellertid inte. Jag har arbetat här sedan 2009 och känner mig väl förtrögen med företagets mål och visioner, och arbetet för att ta oss dit.

Först vill jag börja med att å allas våra vägnar passa på att önska vår avgående vd Fredrik Luiga all lycka i framtiden. Fredrik har valt att avsluta sin anställning och övergå till Flodafors Förvaltnings AB som dess nya VD. All lycka från oss, Fredrik!

Det finns ett stort intresse för Nynäshamn och vårt attraktiva läge i regionen. Med nybyggd motorväg och förbättrad kollektivtrafik ökar attraktionskraften ytterligare.

Efterfrågan betyder också ett behov av nya bostäder och vår styrelse har i affärsplanen slagit fast att bolaget ska spela en aktiv roll i nybyggandet. Arbetet med planering för nyproduktion pågår för fullt och vi ska vara beredda på att bygga när konjunkturen vänder och blir gynnsam för vår del.

Tyvärr finns en del hinder på resan. Kostnader för bland annat energi, underhåll och finansiering tar allt mer resurser i anspråk. När vi

Efterfrågan betyder också ett stort behov av nya bostäder...

tittar några år framåt ser vi inte att kostnaderna kommer minska, utan snarare ta ett allt större utrymme i anspråk. Det gör att vi intensifierar vårt arbete och fokuserar på att finna smarta, aktiva och affärsmässiga lösningar. Allt för att hålla våra kostnader i schack.

Några vägar att uppnå målen i affärsplanen är att:

- Energieffektivisera våra fastigheter.
- Använda underhållspengarna på ett klokt och rationellt sätt.
- Arbeta affärsmässigt med vår skuldportfölj.

I vårt framtida arbete är jag tacksam över alla professionella medarbetare jag har förmånen att få jobba med. Vi är ett härligt gäng här på Nynäshamsbostäder! För att bli ännu bättre på att möta våra kunder i vardagen har vi startat upp en genomgång av våra arbetsprocesser. Arbetet kommer att leda till att vi blir ännu mer professionella och affärsmässiga.

Äntligen ser vi sommaren närma sig. Det är en lång, kall och snörik vinter vi nu lämnat bakom oss. Jag tror att vi alla längtat efter solens värme, bad och båtliv. Vi i Nynäshamn har ju vattnet alldeles runt hörnet.

En skön sommar och trevlig läsning!

Greger Nilsson
vd Nynäshamsbostäder



Nynäshamsbostäder

Telivägen 8
Box 257, 149 23 Nynäshamn
Telefon: 08-520 687 00
Fax: 08-520 157 00
E-post: info@nynasbo.se
Hemsida: www.nynasbo.se

KVAKK

Kometvägen 9 183 33 Täby
info@kvakk.se • www.kvakk.se

ANSVARIG UTGIVARE
LAYOUT/TEXT/PROJEKTLÄDNING
FOTO
OMSLAGSFOTO
TRYCK

Greger Nilsson
Kvakk
Rikard Westman
Rikard Westman
Åtta.45

För de flesta av oss är boendet en av de största, oftast den allra största, utgiften varje månad. Med den nya årsredovisningen i hand tar Världens Nyheter en titt på vad som påverkar hyran, och hur.

Årets hyresförhandlingar är nyligen avslutade. Att höja hyrorna är inget självändamål för Nynäshamsbostäder. Det ska finnas en lönsamhet i verksamheten, men samtidigt får man inte glömma att en del av företagets affärsidé är att kunna erbjuda prisvärda hyresrätter. Den nivå av förändrad hyresbild som i år föreslogs byggde på förväntade kostnader för en rad olika faktorer. Men det finns alltid en viss rörlighet som gör att resultatet avviker från den budget Nynäshamsbostäder lagt. Det gäller att ha framförhållning för att kunna navigera sig igenom de poster som skiljer sig alltför mycket från den förväntade kostnaden.

-Reparationer och underhåll är en av de största enskilda delarna dit hyran går. Det är också här vi hittar en av de största

avvikelserna från budget: 1,4 miljoner mer än beräknat, kommenterar Nynäshamsbostädernas administrativa chef Sanja Batljan. -Vattenskadorna ligger 1,9 miljoner över budget och vi ser verkligen hur de ökat i vårt bestånd då vi drabbats av en del större skador. Vi är medvetna om problemet och jobbar med förebyggande åtgärder inför framtiden.

Reparationer och underhåll är en av de största enskilda delarna dit hyran går.

Även vintern har drabbat Sverige och Nynäshamn hårt. Snöröjningen har också den kostat betydligt mer än förväntat. Något som lett till avsevärt högre kostnader för

snöröjningen, ca 3,9 miljoner vilket kan jämföras med en årsbudget på 1,5 miljoner.

Finns det något som har påverkat resultatet positivt? -Det är finansnettot. Vi ligger under budget med 1,9 miljoner och det beror på det förhållandevis låga ränteläget under 2010. Under de närmaste åren kommer räntorna troligen stiga, det är nog de allra flesta överens om. Vi måste ha en beredskap för att jämna ut svängningarna genom en bra finansstrategi. Samtidigt fokuserar vi på att effektivisera energiförbrukningen och minska kostnaden för vatten, el och värme i enlighet med vår miljöpolicy.



HYRESÖVERENSKOMMELSEN FÖR 2011 ÄR NU KLAR

Parterna har nu enats om en generell höjning på 2,5 % fr o m 1 juni. Hyrorna på Balder Västra i Nynäshamn, som inte följt den övriga hyresutvecklingen på några år, kommer att få en höjning på 3,6%. Nynäshamnsbostäder yrkade på en höjning om 4 %, bland annat på grund av den allmänna kostnadsutvecklingen, ökad vattentaxa och förväntade räntökningar. Dessutom kommer nya lagregler som ställer krav på affärsmässighet för kommunala bostadsbolag. Reglerna innebär bland annat en obligatorisk avgift för alla lån med kommunal borgen.

Så var året 2010 – Årsredovisning

Det är många bitar som ska samspela när verksamheten för ett företag som Nynäshamnsbostäder ska fogas samman. Världens Nyheter bläddrar igenom den färskas årsredovisningen för 2010.

För många betyder kanske en årsredovisning mest siffror. Och visst, själva redovisningen presenterar de värden som speglar företagets verksamhet. Men här berättas också om det gångna året genom andra aspekter.

I årsredovisningen 2010 beskrivs bland annat kapitlet **Förvaltningen**. Allt från hur Nynäshamnsbostäder flyttat in i nya gemensamma lokaler för att få kortare besluts- och informationsvägar till hur personliga kontakter med hyresgästerna ökat tack vare ny reception och och utställningsyta. Här går att läsa om trygghetsarbetet och hur det uppmärksammats. Här nämns också olika bitar av underhåll, framför allt den extrema vintern, som påverkat årets resultat. Här beskrivs också förhandlingen med Hyresgästföreningen och hur den lett fram till att hyresgäster som vill uppgradera sitt kök kan göra det med hjälp av tillval.

Under rubriken **Förvärv och nyproduktion** beskrivs hur företaget Nynäshamns

Exploatering med 81 lägenheter köpts upp och nu ingår i Nynäshamnsbostäder. Två anställda har också följt med i övergången. -Tack vare förvärvet och färdigställandet av lägenheterna i Ösmo är räkenskapsåret 2010 det andra året i rad som antalet lägenheter inom Nynäshamnsbostäder ökat, berättar Sanja Batljan, administrativ chef och en av de som jobbat hårt med årsredovisningen.

Ett eget avsnitt berättar om **Marknadsåret** och hur många lägenheter som förmedlats (500 st) och hur många som anmält sig som

.....andra året i rad som antalet lägenheter inom Nynäshamnsbostäder ökat.

sökande till dessa (5000 personer). Här berättas också om hur specifika bostäder öronmärkts för hyresgäster 60+ och ungdomar mellan 18 och 25 år.

Under **Finansieringskapitlet** beskrivs hur världsekonomin påverkar ränteläget och i förlängningen även oss i Nynäshamn.

En egen sektion, **Hållbarhetsredovisningen**, ägnas åt miljöarbetet och hur Nynäshamnsbostäder arbetar för minskad energianvändning och påverkar genom val av energikällor.

Företagets medarbetare får också de en egen sektion som beskriver arbetsmiljöfrågor och hur man jobbar med kompetensutveckling. -När det gäller den faktiska årsredovisningen kan vi nämna att det är andra året i rad vi gjort nedskrivningar av nyproduktion. Det betyder att marknadsvärdet på de nyproducerade lägenheterna är lägre än kostnaden att producera dem, berättar Sanja. -Slutligen ligger resultatet på 6 miljoner kronor före skatt och nedskrivningar. Efter nedskrivningar på 19,6 miljoner hamnar årets resultat på minus 13,6 miljoner, före skatt.

Ny lag i korta drag

Riksdagen har fattat en ny lag för kommunala bostadsbolag. Den går ut på att företagen ska kombinera affärsmässighet och samhällsansvar.

Företagen ska tillgodose olika behov av bostäder som attraherar olika typer av hyresgäster, oavsett bakgrund – ekonomisk, etnisk eller annan.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer för att undvika snedvridning av konkurrens.

Kommunen får inte ge sitt eget bolag fördelar som gynnar det ekonomiskt i relation till privata

fastighetsägare.



Hur nöjd är du med din värd?

– Nöjd-boende-index 2011 avslöjar

Nynashamnsbostäders viktigaste intressenter är hyresgästerna, alltså kunderna. Det är därför viktigt att få reda på vad du som hyresgäst tycker om företaget som hyresvärd. Vad är bra och vad kan man bli bättre på? För att få in den viktiga informationen görs med jämna mellanrum en mätning, ett Nöjd-boende-index. Världens Nyheter pratar med undersökningsföretaget som ligger bakom mätningen.

-Det här är tredje gången vi på Tyréns gör mätningen, säger Madeleine Eneskjöld på enheten för stadsutveckling.
-Mätningen görs vartannat år och även i år var svarsfrekvensen lika hög som tidigare gånger.

Kan du i stora drag berätta vad undersökningen går ut på?

-Vi vill mäta nöjdhet med boendet och nöjdheten med värden. Syftet är att ge Nynashamnsbostäder information om vad de gjort som är bra eller dåligt samt vad de kan förbättra ytterligare..

Hur är det övergripande resultatet?

-Generellt kan man säga att betygen jämfört med 2009 är stabila, både när det gäller helhetsbetyget och själva boendet.

Är det något man är speciellt bra på?

-Bland annat får personlig service, felanmälan

och skötsel inomhus höga och bra värden. Jämfört med den första undersökningen vi gjorde, har betygen blivit bättre. Här inser man att företaget haft en ambition att bli bättre och hyresgästerna signalerar att Nynashamnsbostäder är på väg åt rätt håll.

...betygen jämfört med 2009 är stabila.

Trygghetsfrågan ligger Nynashamnsbostäder varmt om hjärtat. Vad säger undersökningen där?

-När det gäller trygghet visar undersökningen att 9% anser att tryggheten försämrats, men 67% tycker den är oförändrad eller bättre. Nynashamnsbostäder är alltså på rätt spår, men här finns mer att göra.

Vad finns det mer företaget kan bli bättre på?

-Sämre omdömen får man när det gäller skötseln av utomhusmiljön. Vi vet att värdena kan ha en tendens att sjunka när det gäller till exempel skottning och sandning då vintern varit tuff. Det kan vara en av förklaringarna till att värdena sjunkit.

Hur kan man slutligen sammanfatta relationen hyresgäst – värd?

-På frågan "Hur bryr sig Nynashamnsbostäder om dig som hyresgäst?" tar betygen ett rejält kliv uppåt. Här har man fått fortsatt förtroende av sina hyresgäster. 🏠

Nöjd-Kund-Index genomförs vartannat år. Det här året svarade 1.530 personer på enkäten. Det motsvarar en svarsfrekvens på 62%.

Nya på företaget



Malin Pettersson är ny på ekonomi sedan 28/3 2011. Hon kommer hjälpa till med redovisning, avstämning och uppföljning.



Rickard Wärn är ny på driften och kommer i linje med bolagets miljöstrategi att jobba med energioptimering, Rickard kommer närmast från Vega Energi.

Här kan du se en översikt över vad som gjorts och vad som behöver göras i just ditt område. Det är flera parametrar som styr underhållet. Ibland måste underhållet prioriteras om för att det har hänt något som är mer akut i ett annat område, men nedan följer en behovslista.

NORRA

Backluravägen 3-35

- Fortsatt byte till närvarobelysning i trapphus
- Målning av carportar
- Målning av tvättstugor samt byte till klinkergolv

Under året kommer fler åtgärder som rör trygghet/säkerhet/lekplatser och gemensamma utrymmen att genomföras. Det är ett resultat av områdesbesiktningarna som görs ihop med den lokala hyresgästföreningen och avser de s k samverkanspengarna.

Stormogården

- Rep uteservering 2011.
- Se över trädgård 2011.

OMRÅDESANSVARIGA



Bo Nilsson
08-520 687 42
Område:
Backluravägen 3-11
Lotsen
Kullstagaragen
Stationshuset



Bo Kraft
08-520 687 39
Område:
Backluravägen
13-21
Stormogården



Mikael Daneli
08-520 687 60
Område:
Backluravägen
37-201, 20-28,
30-112



Johan Bohlin
08-520 687 28
Område:
Backluravägen
23-35
Floravägen 7

STORA VIKA



OMRÅDES-ANSVARIG
Roger Nilsson
08-520 687 10

- Åtgärda OVK (obligatorisk ventilationskontroll) anmärkningar
- Ladbacksvägen p-platser, åtgärdas
- Målning 3 st tvättstugor Marstavägen 3-5
- Grovsoprum målas
- Garage Mariebergsvägen målas

Under året kommer fler åtgärder som rör trygghet/säkerhet/lekplatser och gemensamma utrymmen att genomföras. Det är ett resultat av områdesbesiktningarna som görs ihop med den lokala hyresgästföreningen och avser de s k samverkanspengarna.

SORUNDA



OMRÅDES-ANSVARIG
Roger Nilsson
08-520 687 10

- Åtgärda OVK (obligatorisk ventilationskontroll) anmärkningar
- Fortsatt utredning av bergvärme
- Cykelrum gamla Kyrkgatan
- Garageplatser åtgärdas

Under året kommer fler åtgärder som rör trygghet/säkerhet/lekplatser och gemensamma utrymmen att genomföras. Det är ett resultat av områdesbesiktningarna som görs ihop med den lokala hyresgästföreningen och avser de s k samverkanspengarna.

SÖDRA

- Åtgärda OVK (obligatorisk ventilationskontroll) anmärkningar
- Heimdalsvägen**
- Se över värme, energioptimering

Toppstigen

- Pågående upphandling om byte av fönster, del av fönster

Toppstigen/Krokvägen

- Se över värme, energioptimering
- Ordna till p-platserna

Estö

- Se över värme, energioptimering
- Estövägen 7-9 fasader åtgärdas

- Byte till närvarobelysning Estövägen 7-9
- Byta motorvärmare i garage Furustigen
- Ny gångväg och nya batterier i sten Estövägen 1
- Byta staket bakom Valthornsvägen 5

Odins väg/Sigyns väg

- Stambyte delar av Sigyns väg
- Se över värme, energioptimering

Balder västra

- Ordna till p-platserna

Under året kommer fler åtgärder som rör trygghet/säkerhet/lekplatser och gemensamma utrymmen att genomföras. Det är ett resultat av områdesbesiktningarna som görs ihop med den lokala hyresgästföreningen och avser de s k samverkanspengarna.

OMRÅDESANSVARIGA



Ronny Carlsson
08-520 687 88
Område:
Valthornsvägen 1-9
Estövägen 1-5



Bo Edvinsson
08-520 687 87
Område:
Fröjas väg 1-45
Odins väg 1-17



Ralf Dahl
08-520 687 89
Område:
Krokvägen
Toppstigen
Estövägen 7-9
Sigyns väg 1-5
Heimdalsvägen 6, 8-10
Centralgatan 37



Leif Ruthström
08-520 687 13
Område:
Åkargränd 4, 5
Fredsgatan 19-21
Lövlundsvägen 18-22



Jörgen Nordanstahl
08-520 687 91
Område:
Heimdalsvägen 7, 9, 11-28

JÖSMO

- Åtgärda OVK (obligatorisk ventilationskontroll) anmärkningar

Torgvägen

- Upprustning av undercentral

Mejerivägen.

- Byte av undercentral
- Dränering av källarlokal PRO, borttagning av lastkaj

Tallvägen

- Renovering av trapphus utvändigt/ invändigt

Under året kommer fler åtgärder som rör trygghet/säkerhet/lekplatser och gemensamma utrymmen att genomföras. Det är ett resultat av områdesbesiktningarna som görs ihop med den lokala hyresgästföreningen och avser de s k samverkanspengarna.

OMRÅDESANSVARIGA



Sven-Åke Almén
08-520 687 11
Område:
Torgvägen
Mejerivägen
Tallvägen



Leif Ruthström
08-520 687 13
Område:
Centrumhuset och
Birkavägen

Världens bästa granne

Grannens dag!

En viktig parameter för att den där riktigt harmoniska boendekänslan ska bli fullständig är bra grannar. Men vad är egentligen en bra granne? Vad är det som gör en granne bra? Vad kan du själv göra för att vara en god granne?

I nästa nummer kommer grannen få lite extra uppmärksamhet – och vi skulle behöva

en smula hjälp av dig. Har du själv en bra granne? Berätta vem och varför han eller hon är så bra! Eller skriv helt enkelt vad som gör en granne bra.

Maila oss på granne@nynasbo.se och skriv "Granne" i ämnesfältet. Det går självklart lika bra att skicka ett brev med vanlig post.

Förebygg vattenskador!

Vattenskadorna ökar i hela beståndet. Största orsaken är att husen faktiskt börja bli till åren och av naturliga skäl behöver mer uppmärksamhet. Det finns saker du själv kan göra för att hålla fukten borta. Här är tre konkreta tips för toalett och badrum:

- Bara rätt saker i vask och toalett – ingen stearin, olja, tandpetare eller andra hårda saker i vasken. Och bara kiss, bajs och papper i toaletten.
- Undvik alltför mycket vatten på väggarna. Använd draperi när du duschar och skrapa snarast ner överblivet vatten på golvet ner i golvbrunnen.
- Lämna dörren öppen efter bad och dusch. Öppna också gärna ev. fönster och vädra en stund.



Visste du att?

20,7 år är snittåldern på den svenska kvinnan när hon flyttar hemifrån.

21,6 år är snittåldern på den svenska mannen när han flyttar hemifrån.

Källa: Hem & Hyra kommenterar statistik från EU och statistiska centralbyrån.

Välkommen!

Du vet väl att du alltid är välkommen att besöka Nynäshamnsbostädernas reception?

I vår utställningsyta kan du bläddra bland tapetkataloger, titta på olika golv och jämföra färgprover. En bra möjlighet för dig som funderar på att uppgradera hemmet genom VLU (Valfritt lägenhetsunderhåll).

Här kan du också känna och klämma på tillval som köksluckor, handtag och bänkskivor. En bra chans för dig som vill ha en bättre känsla för hur slutresultat kommer att bli.

Behöver du hjälp med nya nycklar till din lägenhet, källarutrymmen, tvättstugor eller liknande kommer du förbi eller slår oss en signal så berättar vi hur du går till väga.

I receptionen finns också en kunddator. I den kan du registrera dig och söka lediga objekt.

Du är naturligtvis välkommen hit med alla dina frågor, men bäst hjälp när det gäller t.ex. uthyrningen får du om du istället vänder dig direkt till "Uthyrningen" och deras öppettider.

Glöm inte att receptionens öppettider skiljer sig under sommaren. Du hittar oss på Telivägen 8 (nere vid gamla Ericssonområdet).

Viktiga telefonnummer att ha på kylan:

BESÖKSADRESS: Telivägen 8
POSTADRESS: Box 257, 149 23 Nynäshamn
TELEFON VÄXEL: 08-52068700 **Fax:** 08-52015700
RECEPTIONEN ÄR ÖPPEN: mån–ons kl 08.00–16.00, tors 08.00–18.00 (vintertid), 08.00–17.00 (sommartid).
 Lunchstängt: 12.00–13.00, fre kl 08.00–12.00.

UTHYRNINGEN BESÖKSTID: mån–ons kl 13.00–15.00, tors 16.00–18.00 (vintertid) 16.00–17.00 (sommartid)
UTHYRNINGEN TELEFONTID: mån–tors kl 09.00–11.00.
E-POST: info@nynasbo.se
HEMSIDA: www.nynasbo.se

Skriv namn och tfn till din områdesansvariga här: _____

Ditt lägenhetsnummer: _____

**POLIS
112**

om någon är i nöd eller ett brott håller på att begås.

**TRYGGHETS-
JOURN**

08-6576400,
kvällar/helger.

**FASTIGHETS-
JOURN**

08-55011900,
kvällar/helger.

**KOMMUNENS
"FIXAREN"**

08-52073911,
för dig över
75 år.

COMHEM

0771-550000,
för boende i
Nynäshamn
och Ösmo.

HEMTV

0660-14800,
för boende i
Stora Vika och
Sorunda.

**NYNÄSHAMN
STADSNÄT**

08-52011570,
bredband, teve,
och IP-telefoni.

**FELPARKERADE
BILAR**

Ring till Q-park,
0771-96 90 00.