

God Jul
&
Gott Nytt År!



Bostadsnytt

NYHETER FRÅN MÖNSTERÅS BOSTÄDER AB

Vad har hänt med Mönsterås Bostäder AB?

Jag kommer att gå i pension under våren, efter 20 på Mönsterås Bostäder AB. De första 9 åren arbetade jag som teknisk chef och de sista 11 åren som Vd. Det är dags att summera vad som har hänt under dessa år.

Minskad vakansgrad

Under nästan hela min tid på Mönsterås Bostäder har vi levt med en alldeles för hög vakansgrad. I årsredovisningen för år 2000 skrev jag: *"Den stora utmaningen för Mönsterås Bostäder, och alla andra bostadsbolag i bygder där efterfrågan på hyresrätter minskar på grund av befolkningsminskning, är att anpassa kostymen till storleken utan att eftersätta underhåll och service för att nå lönsamhet även i ett längre tidsperspektiv."*

Det har varit ett strukturellt problem där efterfrågan på hyresrätter minskat på grund av en kraftig ökning av antalet villor samt en stagnerande befolkningsutveckling i regionen. Fram till mitten på 60-talet ökade antalet invånare i Mönsterås kommun därefter har invånarantalet minskat. Barnfamiljer bor som regel inte längre i hyresrätter utan i egna hem. Samtidigt har

de boendes uppfattning av hur man vill bo och var man vill bo förändrats. Att bo med sjöutsikt har blivit populärt och standardkraven har förändrats. Att bada i badkar har ersatts av att duscha, standardkraven i badrum och kök har höjts och behovet av tillgänglighet för rörelsehinder har ökat. De äldre bor ofta kvar i eget boende idag och de som bor i äldreboenden har blivit färre.

Målen uppnådda

I bolagets första affärsplan, 2001, sattes marknads målet: *"Att anpassa utbudet av lägenheter till efterfrågan på lång sikt."* Efter att ha slitit med problemet under 10 år känns det tillfredsställande att konstatera att problemet med vakanser äntligen är löst, som jag redovisade i förra numret av Bostadsnytt.

Det gör att de ekonomiska förutsättningarna för bolaget ser betydligt ljusare ut i ett framtidsperspektiv. Minskningen av antalet vakanta lägenheter ger en minskning av driftkostnaderna. Samtidigt har vi skapat attraktivare bostadsområden och byggt nya lägenheter.

Underhåll & standard höjningar

Den andra viktiga uppgiften har varit att klara av underhållsbehoven och höja standarden i lägenheterna. 1996 gjordes det första stambytet på Bryggerigatan 5. Sedan har vi fortsatt i den takt ekonomin har tillåtit, och har hittills bytt stammar i ca 650 lägenheter, vilket är ca 2/3 av det äldre lägenhetsbeståndet.

Energi- och miljöfrågor

Vi har med stort allvar och beslutsamhet tagit tag i energi- och miljöfrågorna. Nästan all värme för uppvärmning av bostäder och lokaler producerades med olja och gas, som är fossila bränslen, när vi gick in i 2000-talet. Vi bedömde att det fanns två starka skäl att byta energislag. Prisökningarna på olja och gas bedömdes bli tunga att bära. Miljöaspekterna med koldioxidutsläppen och klimatpåverkan var också ett starkt skäl att byta till en mer miljövänlig uppvärmning. Lösningen med fjärrvärme har dock haft sina problem med skenande priser på grund av en indexkoppling av priset.

Fortsättning på nästa sida ->

Vad har hänt med Mönsterås Bostäder AB? *forts.*

Vi har lagt mycket kraft på att varje år förhandla om priserna och har nu även förhandlat om avtalen till en annan indexbas, som sannolikt ger en flackare kostnadsutveckling. Vi gjorde omfattande energibesparingar innan 2007 och har åtagit oss att spara ytterligare 20 % fram till 2016, vilket är en utmaning.

IT-förändringar

Inom IT-området har förändringarna varit stora. Datorkapacitet och nya programvaror har möjliggjort en effektivare administration. Hemsidan med webbuthyrning och "mina sidor" för hyresgäster är andra exempel. Inom energi och drift har vi individuell mätning och debitering, styr- och övervakning samt prognosstyrning.

En stor del av våra energibesparingar har gjorts tack vare IT-stöd och kommunikation mellan utrustningar i våra

bostadsområden och vår server för insamling och lagring av data. Anslutningen av lägenheter till stadsnätet eller annat fibernät har möjliggjort att vi kan möjliggöra för er som hyresgäster att kommunicera med höga hastigheter och välja ett individuellt TV-utbud. Vi ser också möjligheten att inom en snar framtid kunna kommunicera med er genom Tv:n.

Ytterligare förändringar

Genom vår tidning "Bostadsnytt" och hemsidan har vi skapat ett kontinuerligt informationsflöde till er hyresgäster. För att fånga upp viktiga synpunkter och förbättra servicen till hyresgästerna gör vi årliga kvalitetsmätningar i form av kundenkäter, samt arbetar i vårt verktyg, C2, för registrering och uppföljning av ständiga förbättringar, där alla kan lämna synpunkter och förslag.

Vi har tillskapat 157 seniorlägenheter, som har blivit mycket populära och finns på alla orter i kommunen där vi är verksamma.

Finansieringsstrategin har lagts om för begränsa risker och kostnader, samt skapa möjligheter att anpassa sig till de skiftande förutsättningar som råder på finansmarknaden. Policies och rutiner har skapats för att svara upp mot krav och kvalitetsambitioner. Organisationen har förändrats, bantats och kompetensanpassats.

Per Holm, som efterträder mig, kommer säkert att fortsätta utveckla företaget. Han kommer att presentera sig och sina visioner i ett kommande nummer av Bostadsnytt.

En riktigt God Jul och ett Gott Nytt År

önskar
Klas Palmqvist

"Jag vill ha snötyngda hus, tusentals ljus, kulörta kulor i drivor och bjällerklang som ackompanjemang på alla julens skivor"...

I dessa mörka vintertider då solen knappt orkar sig upp över de snöklädda talltopparna för att sprida sitt gyllene sken så lyser vi gärna upp vår tillvaro med levande ljus. Visst finns det inget mysigare än att krypa upp i soffan med julmusiken spelandes dovt i bakgrunden, en brasa som sprakar, tända ljus som glimmar, och en kopp varm choklad i handen? Tyvärr så är det också under den här tiden som de allra flesta bränder i hemmet inträffar. Brandskyddsverket uppskattar att ca 70 % av dessa är orsakade av bortglömda levande ljus. Med detta i åtanke ber vi er att kontrollera brandvarnaren inför jul- och nyårsfirandet.

Det skall finnas en brandvarnare i varje lägenhet och helst en på varje våningsplan. Man kontrollerar att brandvarnaren fungerar genom att hålla in testknappen i ett par sekunder. Brandvarnaren skall då börja pipa. Gör den inte det, så är det dags att byta brandvarnaren.

Mönsterås Bostäder tillhandahåller brandvarnare till alla lägenheter och det är bara att kontakta felanmälan 0499-491 11 eller Claus på 070 606 66 58 om man har några som helst problem med dessa.



Så får du en brandsäker jul- och nyår:

- Lämna aldrig levande ljus obevakade
- Använd ljusstakar i brandsäkert material
- Undvik att placera ljus alltför nära gardiner och växter
- Låt tomtebloss svalna ordentligt innan de slängs i soporna
- Elljusstakar och annan julbelysning skall släckas med strömbrytare eller genom att dra ur sladden ur vägguttaget
- Håll dörrarna i trapphuset stängda!
- Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus. Stanna i lägenheten och larma 112.

Ingen uppgörelse klar om hyrorna för 2012



Mönsterås Bostäder AB och Hyresgästföreningen har förhandlat, men ännu inte träffat någon överenskommelse om hyrorna för 2012 i Mönsterås Bostäders lägenheter. Förhandlingarna har gått till medling hos de centrala parterna och ett medlingsbud har framlagts, men någon överenskommelse har inte träffats när detta skrivs. Båda parter har en ambition att begränsa framtida hyreshöjningar, men har olika synsätt på hur det ska förverkligas. Mönsterås Bostäder AB har den bestämda uppfattningen att belåningen ska begränsas för att räntekostnaderna ska kunna begränsas och därmed hyresnivån.

Mönsterås Bostäder AB ägs av kommunen och har funnits sedan 1948. Bolaget agerar ansvarsfullt med långsiktiga ambitioner, som bland annat innebär att vi vill sköta underhållet av husen på ett bra sätt och att kunna hålla konkurrenskraftiga hyror. Ett kortsiktigt synsätt är att avstå från hyreshöjningar och strunta i underhållet, eller strunta i underhållet och i stället generera vinster som delas ut till ägarna. Kommunen, som ägare, agerar också ansvarsfullt genom att inte kräva någon utdelning från företaget, och genom att ställa krav på företaget att bibehålla det egna kapitalet. För Mönsterås Bostäder AB handlar det om att klara av att underhålla och förnya installationer som el, ventilation, värme, vatten och avlopp. Också tätskikt i badrum, tak, fasader, fönster och markytor måste underhållas.

De år vi har gjort rejäla underhållsinsatser har vi redovisat förluster, som 2010 då förlusten var 3,8 Mkr. Trots att vi på många sätt har begränsat kostnadsökningar av driftskostnaderna behövs hyreshöjningar för att kompensera de prishöjningar som vi förväntar oss, och för att kunna fortsätta med stambyten och standardhöjningar. I ca 2/3 av det äldre bostadsbeståndet är stambyten (byten av avlopps- och vattenledningar mm) och standardhöjningar utförda. Utan hyreshöjningar riskerar bolaget och ni som hyresgäster att hamna i en ond cirkel där stambytena skjuts på framtiden, reparationskostnaderna stiger, vattenskadorna och

försäkringspremierna ökar, attraktionskraften och uthyrningsgraden sjunker. Alternativet att låna till underhåll är inget realistiskt alternativ, då det driver upp kostnaderna och därmed hyrorna. Det strider också mot ägarens direktiv om hur bolaget ska skötas, då soliditetskravet i ägardirektivet inte kan uppnås. Vi har sett hur det har gått för Grekland som tillämpade metoden att låna till statens driftskostnader.

I samband med stambyten görs också standardhöjningar (investeringar) som ombyggnad av badrum, kakling av badrum, höjning av elsäkerheten, byte av lägenhetsytterdörr, byte av köksinredning mm. Allt görs inte överallt och beror på behov, möjligheter och ekonomiska förutsättningar. För att kunna investera måste vinster genereras där kapitalet stannar inom bolaget. I annat fall kan inte ägardirektivet om det egna kapitalet uppfyllas.

Som part i en hyresförhandling vill Mönsterås Bostäder AB agera seriöst och inte skjuta kostnaderna på morgondagens hyresgäster eller strunta i de underhållsbehov som finns exempelvis i Timmernabben, Ålem, Blomstermåla, Fliseryd, Ljungnäs, Storgatan 2-6, kv Kantarellen och Sjötorgsvägen 8. Det skulle drabba hyresgästerna där. Utan hyreshöjning riskerar en del av hyresgästerna att få vänta innan stambyten kan göras. Med normal hyresutveckling tar det bortåt tio år innan alla stambyten i äldre hus är klara. Med en låg hyresutveckling tar det längre tid.

Det yrkande om hyreshöjning som Mönsterås Bostäder har ställt i år ligger under det genomsnitt som finns för allmännyttiga bolag i landet. Priserna på energi, vatten, sophämtning, entreprenader, varor mm höjs 2012. Lönerna till de anställda stiger och räntekostnaderna ökar. Det råder turbulens på finansmarknaden, så osäkerheten är betydande om räntekostnaderna. Om inte dessa prisökningar kompenseras i en hyreshöjning måste underhållskostnaderna skäras ned med följder som beskrivs ovan.

Psst...

Jenny Svendsby lämnar oss den 31 december för nya äventyr i Australien. Hon ersätts av Azra Salcinovic.

Psst...

Har man fel i sin lägenhet skall man ringa felanmälan på 0499-491 11. Har man fel på TVn så kontaktar man antingen Telia eller Sappa direkt

Psst...

Ni ska nu ha fått blanketten om det årliga hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. Med hjälp av den kan du själv beställa det underhåll du önskar

Upptäck smultronställen på nära håll

Så här i kalla vintertider är det lätt att drömma sig bort till palmer, sandstränder och varmare breddgrader, men vem har sagt att man nödvändigtvis måste resa hundratals mil bort för att upptäcka något nytt och spännande? Många gånger är man hemmablind och glömmar bort alla de fantastiska små smultronställen som faktiskt finns precis runt husknuten. Mönsterås kommun består av 46 000 hektar skogsmark, tusentals hektar åker- och ängsmark, en 150 km lång kuststräcka och en skärgård med över 300 öar. Dessutom rymms både Emån och Alsterån inom kommunens gränser. Med andra ord så finns det oändliga möjligheter till roliga upptäcks färder på hemmaplan!

Så fyll fikakorgen med nybakade lussebullar och en termos med rykande varm choklad och bege er ut för att hitta just era lokala smultronställen!



Hildegården som byggdes 1850, ligger i Hökhults by ca 9 km från Fliseryd och här bakas bröd enligt gamla traditioner i vedeldad stenugn. På gården bedrivs gårdsförsäljning och man kan inhandla surdegsbröd, baguetter, solrosbröd, surdegsknäckebröd, lokalt producerad honung, efterrättspajer, handgjorda chokladpraliner och kaffeskorpor. Det finns även möjlighet att ta kurser i bröd- och pizzabak i den vedeldade stenugnen. Besöker man Hildegården ska man inte heller missa att ta en promenad längs med de vindlande grusvägarna och uppleva det vackra jordbrukslandskapet.

På vägen ner till Timmernabben ligger Kronobäcks klosterkyrkoruin. Klosterkyrkan uppfördes mot slutet av 1400-talet av Johanniterorden, men platsen har en mycket längre historia än så. Här har nämligen funnits både kapell och hospital under stora delar av medeltiden. Det var en samlingsplats för vägfärdare, munkar, bönder och riddare under flera hundra år.



På hembygdsgården kan du ta del av hantverk och traditioner från förr och delta i en rad aktiviteter såsom veteranfordonsträffar, konserter, dans och kulturvandringar. Området består av en vacker herrgårdsbyggnad i sengustaviansk stil och tre ladugårdsängor som är utställningshallar. I Utställningshallarna visas bland annat en brandstation med fungerande ångbrandspruta, en stor sjöfartsutställning, ett komplett äldre tryckeri och mycket annat. Den grönskande hembygdsparken rymmer ytterligare tio byggnader, var och en med sin historia. Här finns bland annat Sveriges största kompletta 1800-talsapotek med apoteksträdgård, sjömanshem, läkarklinik, musikrum och mycket annat.

Oknö är en vacker ö med ungefär två mil strand belägen i Kalmarsund. Här finns många möjligheter att upptäcka stigar och leder att vandra på. Ett exempel är Östersjöspåret som är ett 8 km långt vandringsspår längs vattnet. Här kan du verkligen njuta av den underbara naturen längs med kusten.



Modéerska huset är ett kulturmärkt köpmannahus från 1700-talet och Mönsterås äldsta trähus. Handelsgården är ett mycket väl bevarat exempel på hur en handelsgård kunde se ut på 1800-talet. I huset finns fortfarande många detaljer, som minner om dess långa historia, bland annat kakelugnar från trakten, äldre dörrar och en bevarad bodkammare. I huset, som ligger på Storgatan i Mönsterås, visar slöjdföreningen Månshen sina unika föremål tillverkade av hantverkare i Mönsterås kommun. Försäljningen sker i en varsamt renoverad butiksmiljö

Källa: Mönsterås Kommun



Mönsterås Bostäder AB
Box 21, 383 21 Mönsterås

Besöksadress: Storgatan 38
Telefon: 0499 - 491 00

www.monsterasbostader.se
Felanmälan: 0499 - 491 11