

Tack för den här tiden!

VD har ordet

En marknära entreprenör

Vi vill bygga snabbt!

Omstart för snöröjningen

Systemfixaren Lars



VD har ordet:

Tack för allt!



Det har varit fem makalösa år med Nybo. Fem år då vi tillsammans – personal och hyresgäster – har utvecklat Nykvarnsbostäder AB till ett väl sammanhållet företag där alla drar åt samma håll.

Vi satte redan från början fokus på kunden. Jag vet att man ofta säger så i olika företag, men i vårt fall har det varit den ledstjärna som vi har byggt allt vårt arbete runt. Om man utgår från kundernas behov och ger all personal frihet att ta ansvar för att hela tiden försöka svara mot de behoven – då blir det rätt.

Vi har gjort den här resan tillsammans. Kunderna har givit oss signaler om vad man tycker är viktigt, vad som är bra och

vad som behöver förbättras. Vi har efter bästa förmåga försökt följa de riktlinjerna, vilket har lett oss till bland annat två vunna Kundkristaller. De har varit ert omdöme om att vi är på rätt väg, vilket har sporrat oss ännu mer.

Men nu är det dags att gå vidare och axla nya utmaningar i ett nytt jobb.

Det är med blandade känslor jag tar adjö av Nybo. Jag har haft fantastiska år här, med en otroligt engagerad personal som har lärt mig massor.

Jag kan inte nog tacka och hylla all personal på Nybo – alla har bidragit till företagets fina utveckling. Och jag kan inte nog tacka alla er som bor i våra fastigheter – ni har varit tydliga i att tala om vad vi behöver göra bättre, och sedan bekräftat att vi har gjort rätt.

Mitt hjärta kommer alltid att klappa för Nykvarn och Nybo.

Jag önskar er all lycka i det fortsatta arbetet tillsammans. Jag är helt övertygad om att personal, hyresgäster och en ny ledning kommer att fortsätta arbetet, och göra Nybo ännu bättre.

Kort och gott – tack för allt. Ha en riktigt god jul och ett gott nytt år!

Ann Söderström
VD Nykvarnsbostäder AB



Uteplatsen invigd

Den 1 november var den nya uteplatsen vid Skogsvägen 1 färdig och kunde invigas.

Där finns nu vindskydd, bänkar, grill, julgransfundament, flaggstång och en konstnärlig utsmyckning. Samtidigt har plattorna längs med fasaden lagts om och breddats och ny asfalt har lagts.

Som synes blev invigningen en uppskattad och välbesökt tillställning med – vad annars – korvgrillning.

Öppet i jul och nyår

Så här håller kontoret öppet i helger-na:

• 23/12	stängt
• 27/12	9.00-12.00
• 28/12	9.00-12.00
• 29/12	8.00-16.00
• 30/12	9.00-12.00
• 2/1	8.00-16.00
• 3/1	9.00-12.00
• 4/1	9.00-12.00
• 5/1	8.00-13.00

Från och med den 9 januari är det sedan öppet som vanligt. ■ ■ ■



Vi önskar alla våra läsare en

**God Jul
och ett
Gott Nytt År!**

nybo
NYTT

Nr 2 • DECEMBER 2016

AB Nykvarnsbostäder

Mikael Wincklersväg 9

155 30 Nykvarn

Telefon 08-5550 1450

info@nykvarnsbostader.se

www.nykvarnsbostader.se

Redaktör: Peter Eneström

Produktion: Eneström Dialog

Ansvarig utgivare: Ann Söderström

Tryck: Kringel-Offset 2016





Just nu kan vi se Mälardalens Spår & Anläggning bland annat vid Karaffen, där de sätter upp ett bullerplank vid den nya busshållplatsen.

En marknära entreprenör

Vi ser dem ofta runt om i Nykvarn och oftast i samband med arbeten som är på – eller till och med under – marken.

- Vi gör olika typer av anläggningsarbeten åt Nybo, säger Michael Gustavsson, VD och ägare hos Mälardalens Spår & Anläggning.

Företaget ägnar sig i all huvudsak åt infrastrukturarbeten – vägar, järnvägar, vatten och avlopp, mindre betongarbeten och liknande.

- För Nybo gör vi också underhåll, reparation och renovering i det befintliga VA-nätet.

Just dessa dagar kan vi bland annat se dem upprätta ett bullerskydd vid Järnvägen, där den nya busshållplatsen vid Karaffen finns.

Alla roterar

Det finns en stor bredd på kompetensen inom Mälardalens Spår & Anläggning.

- Vi har grävmaskinister, snickare, anläggare... vi kan ta oss an en rad olika jobb, säger Michael Gustavsson.

I Nybos jobb deltar i stort sett alla anställda.

- Det beror helt och hållet på vilka arbeten som ska utföras, säger Michael. Vi har alltså inte några speciella gubbar som bara jobbar åt Nybo.

Företaget har jobbat åt Nykvarnsbostäder av och till under ett halvdussin år, men på senare tid har uppdragen ökat kraftigt.

- Från och med i år har vi ett ramavtal med Nykvarns kommun och Nybo, förklarar Michael. Det har lett till att vi gör mer och mer här.

Imponerande utveckling

Mälardalens Spår & Anläggning är ett företag med en imponerande utveckling.

- Först drev vi det som ett enskilt företag åren 1999-2005, berättar Michael Gustavsson.

Men sedan tog man ett stort steg när man köpte anrika Bro & Väg i Södertälje.

- Vi drev företaget i fem år, 2005-2010, innan vi sålde det, säger Michael.

Under den tiden låg Mälardalens Spår & Anläggning vilande.

Men 2010 tog man nya tag.

- Då var vi bara tre personer som startade om, minns Michael.

Sedan har utvecklingen gått med en ruskig fart.

- Vi har gått från noll till en årsomsättning om 60 miljoner kronor på sex år. Idag har vi 23 anställda.

- Nybo är en riktigt bra uppdragsgivare, berömmar Michael. Det är alltid klara och tydliga besked. Vi har en god relation, både med Nybo och med kommunen. En väldigt bra relation.



Michael Gustavsson är VD och ägare på Mälardalens Spår & Anläggning – ett företag som gör många jobb åt Nybo, inte minst markjobb och snöröjningen.

Nya utmaningar för Ann

Efter fem år som VD i Nykvarnsbostäder AB lämnar Ann Söderström företaget för motsvarande jobb i Roslagsbostäder AB, med säte i Norrtälje.

- Jag blir del i något av en ny-startsprocess i Norrtälje, förklarar Ann.

Det var ett helt nytt Nykvarnsbostäder som skulle formars, den där tiden för fem år sedan när Ann tillträdde. Ett litet företag med en handfull anställda skulle förvandlas till ett förvaltningsbolag med 32 anställda. Förutom bostäderna skulle man nu också sköta kommunens fastigheter, lokalvård och gata, park och VA.

Utvecklats

Ann ser tillbaka på åren som VD i Nybo med stolthet och glädje.

- Nybo har utvecklats mycket, säger hon leende. Jag är jättestolt över vår tid tillsammans, och kanske främst över en särskild sak: vi som arbetar i Nybos alla verksamheter har blivit ett verkligt lag, vi arbetar tillsammans.

Ett nog så tydligt kvitto på det är väl det faktum att Nybo har vunnit Kundkristallen för högsta servicelyft – dessutom två år i rad! Ett tidigare aldrig presterat resultat av något annat bostadsföretag.

- Vi har skapat en kultur i företaget där alla och envar känner att de är viktiga, fortsätter Ann. Alla har vuxit i sina roller, blommat ut och tagit ansvar.

Nytändning

I och med flytten till Norrtälje får Ann återigen vara med om att bygga något nytt.

- Det pågår något av en nystartsprocess i Norrtälje, säger hon.

- Kommunen har en ung kommunstyrelseordförande, ny kommundirektör och fem nya förvaltningschefer. Det känns som att man börjar bygga något nytt i kommunen och det ska bli jätteroligt att få vara med i det arbetet.

Enligt avtalet med Nybo har Ann sex månaders uppsägningstid, vilket skulle innebära att hon flyttar mot slutet av april. Men det vanligaste i den här typen av övergångar är att man kommer



Efter fem år som VD för Nykvarnsbostäder AB lämnar nu Ann Söderström bolaget för ett jobb som VD för Roslagsbostäder AB i Norrtälje.

överens om ett tidigare datum.

- Jag har saker att slutföra här först, så jag blir nog kvar ett tag efter årsskiftet, säger Ann.

Lite vemod

Ett ganska stort mått av vemod finns det förstås hos Ann inför flytten.

- Vi är en liten organisation, vilket innebär att man kommer nära varandra, säger hon. Och jag själv har lärt mig massor av mina medarbetare, både om jobbet och om ledarskap.

Rekrytering av en ny VD är precis genomförd (se separat notis här intill). Nybos styrelseordförande Runar Andersson har säkerställt att representanter för personalen har fått träffa kandidaterna.

Vad har då Ann själv för råd till den nya VD:n?

- Nybo behöver en aktiv VD som driver bostadsförsörjningsarbetet, säger hon. Vi har gått från 1.200 aktiva sökande av bostad i Nykvarn till 3.000 på fem år – det är viktigt att det byggs hyresrätter i kommunen.

- Men jag tror att det allra viktigaste är att en ny VD säkerställer att alla i företaget fortsätter att föra en dialog, att man är överens om inriktningen och att alla får bidra. Då fortsätter Nybo att vara ett attraktivt företag med nöjda kunder och hög kvalitet i verksamheten.

PRESS•STOP

Janette Jardefalk blir ny VD

Nu är det klart att det blir Janette Jardefalk som tar över som VD för Nybo.

Janette Jardefalk kommer närmast från Telge Bostäder AB där hon senast har jobbat som verksamhetsutvecklingschef.

Hon har en gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen och har bland annat arbetat med förvaltning, utveckling och nyproduktion.



- Janette kommer att vara en stor tillgång i den framtida utvecklingen av Nykvarnsbostäder både vad när det gäller kunder och personal, säger Runar Andersson, styrelseordförande i Nybo.

Att Janette Jardefalk kommer från ett större bolag och nu går till en mindre verksamhet ser hon som något positivt.

- Jag tycker att det är roligt och spännande att få komma hem, jag är upp vuxen i Nykvarn. Nybo är ett ungt bolag och det är superkul att få jobba nära, det är ju både bostäder och kommunal förvaltning. Det kommer att bli en kombination av strategiskt arbete men även en daglig närhet till personal och kunder, säger Janette Jardefalk.

Janette Jardefalk kommer att tillträda tjänsten under våren.

Du som inte har en frys

I ett litet antal lägenheter i Nybos bestånd finns fortfarande bara en kyl eller en kyl med ett litet frysack.

Du som har en sådan lägenhet kan kontakta Nybo för att se om du kan få en kyl/frys installerad.

- Vi kan hjälpa till där det går, säger avdelningschef Björn Wredenmark. Det kräver dock att en snickare tar bort ett underskåp.

En engångskostnad om 1.000 kronor tar Nybo för hela arbetet. ■



I kvarteret Tekannan på Gammelatorpsvägen vill Nybo bygga cirka 30 lägenheter i ett riktat boende för äldre.

”Vi vill bygga snabbt!”

Efter att Karaffen nu har blivit färdigställt riktar Nybo blickarna mot nya byggprojekt.

- Det behövs hyresbostäder i Nykvarn, så vi vill helst komma igång nu! säger tekniske förvaltaren Thorbjörn Wallin.

Även om Karaffen innebar en påtaglig förstärkning av hyreslägenheter i Nykvarn så är behovet fortfarande stort.

- Vi har fått i uppdrag av vår styrelse att arbeta fram förslag till nya bostäder så snabbt vi kan, säger Thorbjörn Wallin. Vi behöver tillskott på hyresrätter.

Brokvarn

Närmast i planerna finns radhus på Rudkällavägen i Brokvarn. Men ännu återstår en del att göra innan spadarna kan sättas i marken.

- Vi har två tomtdelar här, förklarar Thorbjörn. Den ena är detaljplanlagd för radhus, i storleksordningen 10 stycken.

Problemet är den andra tomten, som enligt detaljplanen ska bebyggas med villor och kedjehus.

- Vi vill försöka ändra i planen så att vi kan bygga radhus även där, säger Thorbjörn Wallin. Då skulle vi få plats med ytterligare omkring 16 radhus.

Enligt planerna ska det kunna vara hyresradhus i storleksordningen 3-4 rum och kök.

Om man får igenom detaljplaneändringen skulle man kunna påbörja bygget under våren och i bästa fall ha en första inflyttning strax före årsskiftet 2017-2018.

Tekannan

Vi har tidigare berättat i NyboNytt om planerna även för Tekannan, placerat på den öppna planen söder om Gammelatorpsvägen 5.

- Men egentligen har vi ögonen på tre tänkbara objekt i det området, säger Thorbjörn Wallin.

- Förutom Tekannan är det fastigheterna Grytan 5 på Åshöjdsvägen och Tillbringaren 1 på Gammelatorpsvägen 5. Då handlar det om möjliga förtätningar på de befintliga fastigheterna.

Men dessa objekt ligger en bit fram i tiden. I ett första steg vill Nybo ta sig an Tekannan.

- Där har vi tänkt oss en högre byggnad med lägenheter för seniorboende.

Precis påbörjat

Arbetet med Tekannan är precis påbörjat och processen att ta fram en ny detaljplan för området pågår.

Ungefär 30 lägenheter tror Thorbjörn skulle kunna inrymmas i Tekannan.

- Det rör sig om en helt ny detaljplan, så här har vi hela processen framför oss, säger han.

I absolut bästa fall skulle en ny detaljplan hinna bli utställd och antagen någon gång till årsskiftet 2017-2018.

- I så fall Kanske vi skulle kunna ha byggstart någon gång under våren 2018, säger Thorbjörn Wallin. Men, som sagt, vi har precis påbörjat processen så det är alldeles för tidigt att säga något bestämt om utformning och tidplan.



Här på Rudkällavägen i Brokvarn vill Nybo bygga uppemot 30 hyreslägenheter i radhus – och så snabbt som möjligt.



Omstart för snöröjningen

Varje vinter är det en lika viktig fråga: ska det bli mycket eller lite snö?

Oavsett svaret så är Nybos gatu- och parkavdelning beredda på att rycka in, både med egna resurser och med inhyrd hjälp.

I år har det varit lite speciellt. Nybo snöröjer och halkbekämpar inte bara de egna bostadsområdena, utan även gator, cykelvägar, gångvägar och allmänna parkeringar i hela kommunen i övrigt. Med flera berörda intressenter fanns det olika synpunkter om hur distrikten skulle formas för bästa effekt.

Tillbaka till början

- Det finns högst rimliga synpunkter på hur distrikten kan se ut, utifrån olika infallsvinklar, säger tekniske driftchefen Kjell Åström. Vi tittade på om det fanns anledning att ändra distrikten, men i stort sett är vi nu tillbaka till den ursprungliga indelningen.

Ändå hann ändringarna innebära att processen försenades en smula. Vid det första snöfallet i november hade man trots allt kommit fram till en struktur som fungerade och Nykvarn klarade ovädret betydligt bättre än på många andra håll.

- Det finns fortfarande lite att göra innan alla pusselbitar faller helt på plats, men nu har vi en bra beredskap, säger Kjell Åström.

Eget och med hjälp

Det är egentligen två typer av insatser man gör under vintern. Dels handlar det om att få bort snön när snöfallen inträffar, dels handlar det om de dagliga arbetena med sandning och saltning – och ibland givetvis bägge typerna av insatser samtidigt.

- Vi vill helst kunna gå efter med sandning på gångvägar så snabbt som möjligt efter plogningen, säger Kjell Åström.

Annars klarar man de löpande arbetena med egen arbetskraft, medan snöfallen kräver att man tar in entreprenörer utifrån.

- Vid snöfall börjar vi med gångbanor, vägar och parkeringar nära centrum, ofta redan strax efter midnatt. Skolor och förskolor plogas och sandas också tidigt, innan verksamheten startar där. Tillfartsstråk till busshållplatser och tåg kommer också tidigt.

- Därefter går vi utåt, med centrala vägar för buss- och biltrafik först och avslutar med stamgatorna ute i bostadsområdena.

Google Map

Till sin hjälp har Kjell gjort ett lika enkelt som effektivt redskap för alla inblandade.

- Det började med att jag ritade in distrikten – med alla gator och stråk som ska hanteras – på Google Map, säger han.

- Men ganska snart upptäckte jag att det går att lägga på flera lager som gör att man kan prioritera och planera insatserna mer i detalj.

Dessutom kan man med hjälp av GPS se exakt var i distriktet man befinner sig när man är ute och plogar eller sandar.

- Med GPS-start kan man också se till att maskinerna är uppvärmda när man ska börja, fortsätter Kjell. Vi är precis i början med att använda det här verktyget, men det har fungerat överraskande bra hittills!

Normalt hinner man ploga och halkbekämpa alla områden under en arbetsdag. Men inte sällan fortsätter det att snöa, vilket innebär att det finns dagar då man i stort sett jobbar dygnet runt för att hålla snön stängin.

Med egen personal och med hjälp av inhyrda entreprenörer klarar Nybos tekniske driftchef Kjell Åström även stora snöfall.





Lars Törnqvist ska se till att alla system på Nybo fungerar bättre och mer effektivt.

Med Lars ska allt gå smidigare

Sedan september jobbar Lars Törnqvist som systemförvaltare på Nybo. Det är ett sådant där jobb som kan vara svårt att förstå för en utomstående, men det har en mycket tydlig effekt: med hans hjälp ska allt i företaget löpa smidigare.

Idag är så gott som alla system i ett företag datoriserade. Ofta finns det en rad olika datorsystem som jobbar parallellt, olika system för olika saker. Det är inte alltid de fungerar bra ihop, och det är inte alltid de mest användarvänliga systemen för de anställda.

Det håller Lars på att ändra på.

Mindre administration

- Jag jobbar med olika fastighets- och verksamhetssystem, förklarar Lars Törnqvist. Det innebär att jag ser över systemen för hyror, tillsyn, arbetsordrar, förvaltningsavtalet, ärendehantering och även viss teknik.

Lars kommer närmast från ett liknande jobb i Järfälla kommun.

- Jag sökte mig hit för att jag får en annan chans att påverka och förändra på ett sätt som ska innebära förbättringar för kunderna och en högre kvalitet i arbetet, säger han.

Att gå in och ändra i olika datorsystem som användarna har vant sig vid, kanske under flera år – det är väl inte populärt? Lars skrattar.

- Det kan ha sina sidor, men här är verkligen alla med på tåget, säger han. Och i slutändan handlar det om att skapa mindre administration.

Mer effektivt

Arbetet är viktigt bland annat för att kunna mäta kvalitet i arbetet, säger Lars Törnqvist.

- Men mycket handlar om att rationalisera och strukturera administrationen, förklarar han.

Med mer effektiva system frigör man tid hos de anställda, menar Lars. Ett exempel är det nya telefonsystemet "En väg in", där många samtal som tidigare gick direkt till olika anställda nu i många fall kan hanteras redan av Kundenservice.

- Det handlar i korthet om att inte lägga resurser på fel saker, säger Lars. Allt i företaget blir tydligare vi blir bättre på att definiera problem och sätta in resurser där de behövs mest.

- Det innebär också att våra kunder så småningom kommer att se ytterligare en förbättring i verksamheten. Det är jag övertygad om.



Byt ut plattspis mot hållspis?

Du som har en plattspis kan få den utbytt mot en hållspis om den gamla spisen går sönder.

- Det krävs att du gör en felanmälan och begär en besiktning av spisen, säger avdelningschef Björn Wredenmark.

Nybo tar en engångskostnad om 1.000 kronor för att uppgradera spisen i samband med ett byte.

Om du vill byta spis utan att den har gått sönder finns två alternativ.

- Det första är att kontakta oss för att se om vi tycker att det är läge att byta spisen i samråd, säger Björn Wredenmark.

En andra metod är att du själv köper en ny spis och ersätter den gamla spisen.

- Men det kräver att du behåller den gamla spisen i förråd, säger Björn Wredenmark. När du flyttar ska nämligen den ursprungliga spisen sättas tillbaka på plats. ■

Julgranar på plats

En nyhet för året är att Nybo har grävt fundament för julgranar och dragit el till dem runt om i kommunen.

Nu är granarna på plats och sprider julstämning - även om det blev lite strul med elen från Trafikverket vid en av rondellerna. ■ ■ ■

Att tänka på...

Några tips som kan vara bra att ha i åtanke, både för säkerhet, ekonomi och bekvämlighet!

Brandvarnare och tända ljus

En brandvarnare är en billig och effektiv försäkring om olyckan skulle vara framme. Men det gäller också att den fungerar.

Testa batteriet i din brandvarnare regelbundet. Om du vill ha hjälp att komma ihåg det kan du gå in på www.skyddadigmotbrand.se och skriva in ditt mobiltelefonnummer, så får du en påminnelse via sms. Du väljer själv hur ofta du vill bli påmind.

I sammanhanget är det väl också på sin plats att varna lite för juleljusen. Även om de ger en härlig julstämning så ska de inte lämnas oövervakade när du lämnar hemmet. Försäkra dig om att de inte kan antända dekorationen eller välta – och släck dem när du går hemifrån. ■ ■ ■



Trafiksäkert på Åshöjdsvägen

Under hösten har några åtgärder genomförts på Åshöjdsvägen för att höja trafiksäkerheten i bostadsområdet.

Infarten vid Nybos kontor har stängts igen helt. Numera finns endast en infart, vid Åshöjdsvägen 1.

- Där har vi bytt låset i grinden så att man måste stänga bommen innan man får ut nyckeln, säger Björn. På så sätt förhindrar vi att grinden lämnas öppen så att man lätt tar sig in med bil.

Gupp och sugor

Inne i området har fartgupp satts upp.

- Någon kanske noterar att de är borta nu, säger Björn. De tas bort under vintern för att underlätta för snöröjning.

Samtidigt har Nybo beställt ett antal cementsugor, som ska ersätta de stenhinder som nu blockerar infarter.

- De kommer att utföras i en mer konstnärlig form med delar av såväl kommunens vapen som med Nybos namn, säger avdelningschef Lars Tuhkasaari. ■ ■ ■

Brandsyn genomförd

Nybo har under hösten låtit en brandsinspektör genomföra en grundlig brandsyn i alla gemensamma utrymmen och i driftutrymmen. Det har mynnat ut i ett protokoll med åtgärder som vidtas.

I de fall där det har funnits föremål i de berörda utrymmena som inte ska finnas där har de tagits bort, i samråd med hyresgästerna.

Att man inte bör ha skrymmande saker i trapphuset som försvårar passage är självklart. Inte heller saker som kan fatta eld - dörmattor just sådana brandfarliga föremål. Dörmattor får därför inte finnas i trapphuset – de ska vara innanför ytterdörren.

Tänk på brandsäkerheten även utanför lägenheten! ■ ■ ■

Vattentjuven

Droppande kranar kan vara irriterande nog, men de är också en riktig pengafälla. Visste du att på bara en månad:

- kan en droppande vattenkran läcka så mycket som 10 badkar?
- kan en toalett som står och rinner fylla nästan 200 badkar?

Fånga vattentjuven genom att felanmäla droppande kranar och rinnande toaletter snabbt till Nybo så att de kan åtgärdas. ■ ■ ■



Behåll din plats i kön!

Du som står i Nybos bostadskö måste vara lite aktiv för att behålla din plats. Minst en gång om året behöver du gå in på vår hemsida www.nykvärnsbostader.se och klicka "Söka bostad" och sedan logga in på bostadskön. ■ ■ ■

