



Plan för att planera framtida underhåll



När trygghetsfaktorn fick avgöra



**Hultsfreds
Bostäder**



VD-Ordet

Händelserikt år

Vi är mitt inne i ett händelserikt år med många projekt som förbättrar våra fastigheter både in- och utvändigt.



Det är glädjande att planen att utöka vår hantverksgrupp för att göra mer bygg-, måleri och elarbeten i egen regi har blivit verklighet. Vi har också påbörjat en inventering av våra fastigheters underhållsbehov som kommer att ligga till grund för framtida planering av åtgärder. Även bolaget drabbas tyvärr av de stora prisökningarna som sker på grund av världsläget och det kommer att påverka ekonomin mycket.

Jag önskar alla en glad sommar!

Helena Gryback Svensson
Verkställande direktör

AB Hultsfreds Bostäders verksamhet och finanser

"Årsredovisning 2020". Jämförelser mellan 2020 och 2019

	2020	2021
Antal ägda uthyrda lägenheter, inkl. studentlägenheter	1 631	1 471
Antal outhyrda lägenheter	231	302
Intäkter	127 450	129 078
Hyresbortfall	-15 532	-19 856
Räntekostnader	-1 826	-1 653
Avskrivningar	-9 813	-11 016
Underhåll	-23 795	-13 923
Driftkostnader	-41 731	-41 920
Personalkostnader	-32 165	-31 967
Centraladministration samt övriga rörelsekostnader	-5 236	-6 432
Fastighetsskatt	-1 495	-1 589
Finansiella kost. och int.	60	73
Bokslutsdisp.*	4 602	292
Skatt	-108	-274
Årets resultat	411	813
Fastigheternas bokf. värde	256 758	274 709
Fastigheternas taxeringsvärde	410 793	414 349
Långfristiga skulder	192 219	189 589
Reservfond	39 517	39 517
Aktiekapital	2 010	2 010
Balansomslutning	337 469	329 283
Medeltal anställda	52	49

Se den fullständiga versionen av årsredovisningen på vår hemsida: www.hultsfredsboastader.se

Våra telefonnummer:

24 00 53 Lina Tomtelius, Administratör
24 00 55 Gunilla Hartikka, Bostadsförmedlare
24 00 57 Roger Lund, Arbetsledare för fastighetsskötare
24 00 58 Lena Svensson, Administrativ chef
24 00 59 Markus Wallerman, Fastighetsassistent
24 00 62 Henric Blomberg, Arbetsledare Hantverksgrupp
24 08 05 Helena Gryback Svensson, VD
24 08 80 Mikael Petersson, Fastighetschef

Det går också bra att ringa 24 00 01 och säga namnet på den man söker så kopplas man till personen.

Felanmälan övriga områden:

Telefontid vardagar 09.00-09.30.

Silverdalen 24 00 71
Målilla/Mörlunda 24 00 72
Virserum, Kimmo 24 00 73
Virserum, Henrik 24 00 74

Felanmälan Hultsfred

Vardagar 08.00-09.30 0495-24 00 54
efter kl 09.30 går telefonsvarare in.

Här får du nu två knappval:

Knappval 1. Hyresrätt

Knappval 2. Kommunal fastighet

Akut felanmälan

Vardagar efter 16.00

samt helgdagar dygnet runt 0495-24 00 54

Felanmälan kan även lämnas via vår hemsida

www.hultsfredsboastader.se

AB HULTSFREDS BOSTÄDER

Box 154, 577 24 Hultsfred

Tel. 0495-24 00 00

Ansvarig utgivare: Helena Gryback Svensson

Redaktionskommitté: Gunilla Hartikka och Lena Svensson

Text: Mathias Sabel

Bild: Jonas Persson

Layout/produktion: Happify, Oskarshamn, 0491-822 12

Denna tidning ska ge de boende så mycket information och händelser som möjligt för att den ska vara intressant för läsarna, så vi ser gärna att du hör av dig med insändare eller olika synpunkter för kommande nummer.

När trygghetsfaktorn fick avgöra



När bolagets styrelse fick möjlighet att hälsa på i en av de populära lägenheterna på Södra Långgatan i Målilla fylldes Anders och Britt-Marie Wällstedt lägenhet till bristningsgränsen.

Tidigare bodde de nöjda hyresgästerna i en villa på Amerikavägen, när huset blev för stort och det var dags att leta efter lägenhet var den avgörande faktorn trygghet inför framtiden.

– Att gå från villa till lägenhet är en omställning för många, så också för oss, förklarar Anders när styrelsen hälsar på. För oss var den avgörande faktorn ett tryggt och stabilt område med en lägenhet i markplan då Britt-Marie har svårt med att ta sig fram för egen maskin. Så när vi fick erbjudande om den här fina lägenheten med uteplats och inglasad altan blev vi såklart väldigt glada. Här bor vi i ett område som erbjuder närhet till det mesta i en lugn miljö och vi känner att vi inte kunde ha fått det så mycket bättre än så här. Vi känner båda att vi nog stannar kvar här ett bra tag.

FÖRSTÅR ATT OMRÅDET ÄR SÅ POPULÄRT

För Lena Svensson, administrativ chef på Hultsfreds bostäder, var det första gången hon besökte en lägenhet i området kring Södra Långgatan i Målilla.

– Ja, det har ju varit smått omöjligt att få kika in i en då vi har väldigt lite omflyttning i området. Här trivs våra hyresgäster känns det som och när nu

tillfället dök upp och paret Wällstedt var så vänliga och tog emot hela styrelsen var vi inte sena att gå man ur huse för att kika på området. Efter att vi har hälsat på och sett både inom- som utomhusmiljön, kan vi verkligen förstå att området har blivit så populärt, avslutar hon.



Förvalta, inte förbruka...

Ny på jobbet sedan början av mars med arbetsbeskrivningen fastighetsingenjör. Möt Olof Olausson som sedan barndomen förstått innebörden av att förvalta, inte förbruka!

Han har gjort livets resa. Från IKEA Fastigheter till Enhetschef på Jönköpings läns museum där ansvaret var Fastigheter, Säkerhet och IT, genom Forsvarsmakten med ansvar för ammunition och minröjning inom totalförsvaret för att nu vara ny på jobbet som fastighetsingenjör hos Hultsfreds Bostäder.

Att gå från museum till försvaret, ett stort steg att ta Olof?

– Nej, det kände jag aldrig. Snarare ett naturligt steg för mig i min fortsatta yrkeskarriär och mycket påminner faktiskt om varandra hur konstigt det än kan låta. Dessutom är det skönt att röra sig hemåt igen, det är länge sedan sist. Jag är ju från Virserum från början och efter 19 år på flykt från kommunen, från familj och vänner, är det skönt att vara tillbaka på byn. Jag flyttade redan som 15-åring men har haft en saknad till bygden på sista tiden så när annonsen om fastighetsingenjör dök upp tvekade jag aldrig. Det kändes som den pratade direkt till mig faktiskt.

BÖRJAR BLI VARM I KLÄDERNA

Olof tillträdde sin tjänst i början av mars så kläderna börjar bli lite varmare att vistas i.

– Så är det. Jag har haft turen att lotsas in i min arbetsroll genom duktiga kollegor så nu känner jag att jag har börjat få lite erfarenhet från kommunal verksamhet också. Mitt uppdrag är att åtgärda byggnader, från början bara hos Hultsfreds bostäder men på senaste tid också hos kommunen. Mina dagar kan handla om att se över badhuset i Virserum till Silverslätts förskola. Generellt hos Hultsfreds bostäder så ligger takbyten på min lott. Jag jobbar också mycket ute i fält med två till tre resor i veckan.

FÖRVALTA VÅRA NATURRESURSER

– Jag har hittat hem och jag är mycket ute i skog och mark. Fiskar gärna så fort ett läge uppstår. Min morfar var en stor idol för mig, min stöttepelare i livet och han lärde mig mycket kring att förvalta, inte förbruka, våra naturresurser. Hans in-



ställning till livet och det han lärde mig har jag många gånger haft nytta av i arbetslivet, så också här på Hultsfreds bostäder där mycket handlar om att förvalta. Jag trivs bra här på jobbet och känner att jag blir kvar här ett bra tag, avslutar Olof.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nyproduktion, ombyggnad och underhåll

- Ny parkering Lilla Torget
- Ny hiss Mörlunda
- Nytt nyckelsystem Ekeberg
- Nya badrum Ekeberg
- Styr- och reglerarbeten Hultsfred

Förbättringar

- Div belysningsarbeten Hultsfred
- Nytt bokningssystem i flera tvättstugor
- Dränering förråd Silverdalen
- Asfaltering

Renoveringar

- Byte av värmepump på Berguven
- Takbyte Länsmansgatan Virserum
- Byte av fönster del av Parkvägen, Silverdalen och Snickaregatan Hultsfred
- Takbyte Rönnevägen 8, Hultsfred

Hantverksgruppen har fått välbehövliga nytillskott

För arbetsledare Henric Blomberg har arbetsdagarna blivit lite enklare när hantverksgruppen nu fått fler lagmedlemmar i startuppställningen.

Hultsfreds Bostäder befinner sig i en renoveringsfas. För att hinna med allt som ska göras har Henric Blomberg hittat nya hantverkare att stärka upp teamet med, samtliga har nu påbörjat sin tjänst hos Hultsfreds Bostäder.

– De var efterlängttade kan jag säga och har kommit in bra i gänget som sedan tidigare har en riktigt bra gemenskap och en fin Vi-känsla. Vi befinner oss i en fas där vi har många bollar i luften med flera projekt i gång samtidigt och med våra nyanställda blir det lite enklare att

försöka hinna med allt som ska göras.

KONTINUERLIGT UNDERHÅLL AV FASTIGHETERNA

För Henric och hantverksgruppen fylls arbetsdagarna av en mängd olika uppdrag. Det kan handla om total-renoveringar till mindre arbeten såsom till exempel dörrbyte.

– Vi kommer att göra en insats på Torggatan i Virserum där renovering av fyra stycken lägenheter ska utföras. På Nygatan i Hultsfred kommer vi så sakteliga att arbeta oss



igenom badrumsrenoveringar. Med våra nyanställda ska vi se till att öka trivselen ännu mer för våra hyresgäster, avslutar Henric.



Rebecka Blom



Daniel Strömberg



Mats-Ola Nilsson



Systematiskt brandskyddsarbete är en given prioritering

För Hultsfreds Bostäder är säkerhet ett alltmer prioriterat område. I detta nummer vill bolaget informera lite extra om vikten av en brandvarnare.

Fastighetsingenjör Matilda Råsmark jobbar med att förbättra fastigheters brandskydd och finns som ett stöd i bolagets systematiska brandskyddsarbete. Det systematiska brandskyddsarbetet genomsyrar hela bolaget där alla innehar kunskap om brandskydd och merparten av de anställda jobbar kontinuerligt med kontroller och förbättringar av olika slag.

– Vi fastighetsingenjörer driver olika byggprojekt (för bolaget och kommunens räkning) och arbetar med fastighetsrelaterade frågor som exempelvis brandskydd. En viktig del i det systematiska brandskyddsarbetet är att informera våra hyresgäster om vikten av att tänka brandskydd. Just nu vill vi informera så mycket det bara går kring brandvarnare och dess roll, både för dig själv, dina nära och kära och för dina grannar där du bor.

EN BRANDVARNARE PER 60 KVADRATMETER

– Vi vill lyfta vikten av brandvarnarens placering, att den ska placeras i taket och ingen annanstans. All brandrök stiger uppåt så det är mycket viktigt att placera brandvarnaren i taket. Rekommendationen är en brandvarnare per 60 kvadratmeter boyta.

Dessa måste testas regelbundet av hyresgästen och våra hyresgäster ansvarar också för att det sitter ett fungerande batteri i brandvarnaren som är placerad i deras lägenhet. Vi ansvarar inte för själva batteribytet och de flesta hyresgäster ser till att detta fungerar riktigt bra.

Det finns fall där brandvarnarna tystats genom att plocka bort batteriet.

Placera då hellre brandvarnaren lite längre bort men tänkt på att den fortfarande ska vara monterad i taket.

Det är viktigt att tänka på att nästa gång det rycker ur ugnen kan det vara skarpt läge och då önskar vi alla att vi så tidigt som möjligt kan agera med en brandsläckare, brandfilt eller i värsta fall ringa 112.

En brandvarnare är en billig och pålitlig livförsäkring och hjälps vi alla åt att se till att de fungerar förhindrar vi allvarliga incidenter, olyckor och tragedier i framtiden.

”Tillsammans hjälps vi åt att skapa ett tryggare hem.”

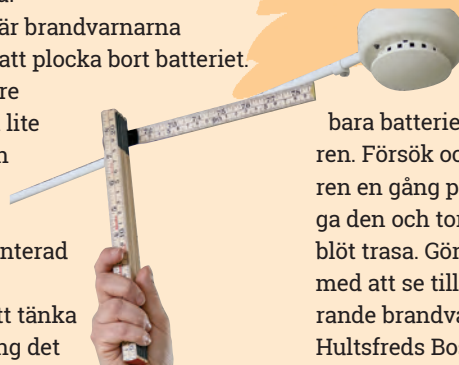
STÖRST RISK NÄR DU SOVER

– Det är när du sover som du är som mest utsatt för rök och brand! Brandrök har en sövande effekt på oss människor och då är det redan för sent. Därför behövs en brandvarnare som genom sitt ljud ser till att vi vaknar och kan evakuera lägenheten och byggnaden. Rådet från oss är att brandvarnaren ska placeras 50 centimeter

från väggen, helst mitt i rummet. Placera den i eller i närheten av sovrummet och inte i närheten av ventilation eller andra föremål.

Testa din brandvarnare en gång i månaden genom att trycka på testknappen.

Då kontrollerar du inte bara batteriet utan hela brandvarnaren. Försök också rengöra brandvarnaren en gång per år genom att dammsuga den och torka av dess utsida med en blöt trasa. Gör vi detta och hjälps åt med att se till att alla har en fungerande brandvarnare hemma kan Hultsfreds Bostäder få fortsätta vara förskonade från allvarliga incidenter, avslutar en hoppfull Matilda Råsmark.



Läs mer på vår hemsida om vad du bör tänka på.

<https://www.hultsfredsostader.se/information/brandskydd-i-flerbostadshus/>



Plan för att planera framtida underhåll

Hultsfreds Bostäder tar ytterligare ett steg i visionen kring att bli en ännu bättre hyresvärd, denna gång genom att påbörja arbetet med en underhållsplan för samtliga fastigheter.



Mikael Pettersson, fastighetschef på bolaget, ansvarar, förutom för samordning, arbetsmiljö samt upphandlingar av avtal, numera även för framtidens underhållsplan. Genom tidigare erfarenhet från Hultsfreds kommun och ÖSK känner han sig väl förberedd inför framtagandet av underhållsplanen:

– Vi har startat med två av våra fastigheter som får utgöra testobjekt. Vi har köpt in programvaror som ska installeras för att underlätta och påskynda den dokumentation som vi ska göra kring det behov av underhåll som i framtiden kommer att finnas av våra fastigheter, förklarar Mikael.

VI FÅR BÄTTRE ORDNING OCH REDA OCH STÅR VÄL FÖRBEREDDA

– Som alla fastighetsägare runt om i landet har också vi på Hultsfreds Bostäder ett behov av att se över vårt fastighetsbestånd och dess underhållsbehov kontinuerligt för att våra hyresgäster ska trivas hos oss. Med satsningen för att få bättre fastigheter så vill vi även vara ett attraktivt val för den yngre generationen. I alla fall är det vår vision och därför tror vi jättemycket på detta med att samtliga våra fastigheter ska ha en väl genomarbetad underhållsplan, avslutar Mikael hoppfullt.

NYA arbetsuppgifter

PAULA STRIDH är nu åter på kontoret efter sin mammaledighet. "Det känns som att komma hem igen, det ska bli superroligt att arbeta som teknisk administratör här på kontoret."



Vår administratör **LINA TOMTELIUS** har gått upp i tid och därmed utökat sina arbetsuppgifter med uthyrning i våra ytterområden. "Att tidigare ha ansvarat för bolagets administrativa uppgifter till att få ett utökat förtroende känns riktigt inspirerande."



FEM VINNARE!

VINN VIP-SPEEDWAY

VI BJUDER PÅ ENTRÉ OCH MAT!

Vinn biljetter för dig och en vän till matchen den 12 juli!
Skicka in din intresseanmälan senast den 1 juli och du är med i vår utlottning.
Fem personer vinner två biljetter vardera.

Namn.....

Adress.....

Postnr..... Ort.....

Dessa bilder är en del av något större?

Känner du igen dem, skriv vilken plats du tror bilderna är tagna och få chans att vinna fina priser!

Skicka den rätta lösningen senast den 25 november 2022 till:

**AB Hultsfreds Bostäder,
Box 154, 577 24 Hultsfred.**

Vi drar tre av de rätta lösningarna som belönas med fina priser!

Lycka till!

1:

2:

3:

Namn:.....

Adress:.....

Postnr:..... Ort:.....

Du kan även: maila svaret till info@hultsfredsbostader.se, eller lämna det i brevlådan vid kontoret.

Vinnarna presenteras i nästa nummer av H-nytt.



Felanmälan

För att felanmäla vill vi gärna att du antingen ringer oss på telnr 0495-24 00 54, loggar in på "Mina sidor" via hemsidan eller gör en felanmälan via formulär som även det finns på vår hemsida hultsfredsbostader.se. Detta för att du ska få så snabb hjälp som möjligt och att ingen anmälan missas.



Utelåst?

Vi kan hjälpa dig att låsa upp din lägenhetsdörr fram till kl 22.00. Kostnad för nyckel-service helgfria vardagar under kontorstid 07:30-16:00 är 267 kr. Helgdagar och efter kl 16:00 fram till kl 22:00 är kostnaden 748 kr. Från klockan 22:00 fram till 06:00 har vi ingen nyckelservice.



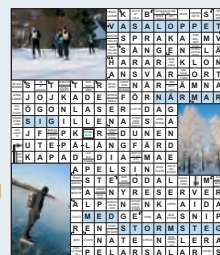
VINNARE i Kryssset 2-2021

Vi tackar H-Nytts läsare för alla inlämnade svar.

- 1) Berit Davidsson, Hultsfred
- 2) Carl-Axel Tegberger, Hultsfred
- 3) Christina Sjöholm, Hultsfred

Rätt svar: Vasaloppet närmar sig med stormsteg

STORT GRATIS!



HULTSFREDS BOSTÄDER INFORMERAR

Under veckorna 29 och 30 kommer större delen av vår personal att ha en välbehövlig semester.

Våra service- och reparationsinsatser kommer därför att begränsas till nödvändiga akutåtgärder. Tänk gärna på våra reparatörer och felanmäla i god tid för att de ska kunna hinna med. ☺

Vi önskar alla en trevlig sommar!

