



MÖT VÅRA NYANSTÄLLDA

ENKELT ATT SORTERA SOPOR I NYA MILJÖRUM

Digital styrning av värmen



Akut
felanmälan
010-354 20 44
Vardagar efter 16.00
samt helgdagar
dygnet runt

Felanmälan

Vardagar 08.00-09.30 010-354 20 44
efter kl 09.30 går telefonsvarare in.

Här får du nu två knappval: Knappval 1. Hyresrätt
Knappval 2. Kommunal fastighet

Felanmälan kan även lämnas via vår hemsida
www.hultsfredsbostader.se

Hyresgästsupport:

Måndag-torsdag 10.00-12.00 och 13.00-16.00
Fredag 10.00-12.00 010-354 20 45

Bostadsförmedling:

Vardagar 8.00-9.00
Tisdag-torsdag 13.00-14.30 010-354 20 46

Teknisk förvaltning:

Vardagar 8.00-9.00 010-354 20 47

Besökstider:

Måndagar 8.00-10.00, 14.00-16.00
Tisdagar 9.30-12.00
Torsdag 13.00-15.00

AB HULTSFREDS BOSTÄDER

Box 154, 577 24 Hultsfred

Ansvarig utgivare: Helena Grybäck Svensson

Redaktionsråd: Gunilla Hartikka och Lena Svensson

Produktion: Everyday Västervik, everyday.se

Omslag: Örjan Karlsson. Text: Åsa Thaberman

Layout: Caroline Adolfsson

VD HAR ORDET

Tillsammans kan vi göra skillnad



Helena
Grybäck
Svensson,
vd

NÄR JAG SKRIVER

dessas rader hoppas jag att ni njuter av de härliga försommardagarna som vi bjuds på! Jag tänkte nämna några grejer som händer här hos oss. Jag vill börja med att tacka alla er som dök upp på vårt informationsmöte om källsortering. Det var fantastiskt att se så många engagerade ansikten och jag är övertygad om att vi tillsammans kan göra skillnad för miljön.

Sedan årsskiftet jobbar vi för fullt med bolagets fastighetsstrategi för att minska kostnaderna för våra fastigheter. Framför allt handlar det ju om att minska antalet tomma lägenheter. Men vi jobbar också med att energieffektivisera våra fastigheter.

I uppföljningen som vi har gjort av vår nya felanmälan ser vi att vår hantering har blivit snabbare med att återrapportera till er hur det går med just ditt ärende. Några av er kanske redan har märkt det.

Jag ser fram emot en spännande fortsättning av året och önskar er alla en underbar sommar!

Tipsa oss! Har du tankar och idéer om vad du och andra hyresgäster kan vilja läsa i kommande nummer, så hör av dig till oss på info@hultsfredsbostader.se



Grönt & skönt

PÅ GEMENSAMMA YTOR

VI VILL PÅMINNA om några av de trivseluppgifter som ingår i ditt hyresavtal. För att vi alla ska kunna njuta av en fin boendemiljö, ansvarar du som hyresgäst för de gröna ytorna och de planteringarna som ligger i direkt anslutning till din lägenhet (gäller radhuslägenheter). Dessutom ser du till att din uteplats och eventuellt altantak är rena och välskötta.

Tack för att du bidrar till att hålla vårt område fint och trivsamt!



Får du samtal från
010-nummer?
Det kan vara vi!

Sedan årsskiftet har vi nya telefonnummer med början 010-354...osv. Så du kan vara lugn, det är bara vi.

Boka tvättid

via mina sidor

Du som bor där vi har digital bokning av tvättid har nu möjlighet att boka via Mina Sidor på vår hemsida.

Logga in och klicka in här.



Öppettider i sommar

Under juli kommer större delen av vår personal att ha semester. Våra service- och reparationsinsatser kommer därför att begränsas till nödvändiga akutåtgärder. Veckorna 29-30 är kontoret stängt, men felanmälan fungerar som vanligt.



2023 års ÅRSREDOVISNING i korthet

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2023:

- 100 omflyttningsrenoveringar
- 20 köksrenoveringar
- 55 badrumsrenoveringar
- 90 st golvbyten
- Nybyggnation av personallokaler
- Nya soprum i Ekeberg
- Nya balkonginglasningar på Sjövägen
- Inköp av Mimer 6, Hultsfred och Länsmannen 15, Virserum

Årsredovisning	2022	2023
Intäkter	123 630	134 874
Hyresbortfall	-12 764	-14 711
Räntekostnader	-2 145	-5 016
Avskrivningar	-12 480	-18 034
Underhåll	-11 705	-9 990
Driftskostnader	-42 434	-47 940
Personalkostnader	-34 133	-36 245
Centraladministration samt övriga rörelsekostnader	-5 675	-7 193
Fastighetsskatt	-1 618	-1 618
Finansiella kost. och int.	84	287
Bokslutsdisp.*	168	456
Skatt	-198	1 074
Årets resultat	730	-4 056

Fastigheternas bokf. värde	296 523	348 250
Fastigheternas taxeringsvärde	440 803	440 803
Långfristiga skulder	195 098	241 232
Reservfond	39 517	39 517
Aktiekapital	2 010	2 010
Balansomslutning	338 958	384 252
Medeltal anställda	52	54

*Avskrivningar över plan



I ett elskåp sitter en mängd av sladdar och reläer kopplade till en grå dosa. Inuti finns elektronik som har koll på allt som rör inomhusmiljön i en bostad. Här mäts och regleras bland annat värme, ventilation och vattentemperatur. Snart är alla bostäder uppkopplade till en minidator, en DUC



MINIDATOR

uppgraderar våra bostäder

Nu genomförs en omfattande uppgradering av styrutrustningen i fastigheterna samt ny programvara för detta.

Enkelt förklarat kan man säga att det har installerats en liten dator som kallas DUC i varje fastighet. Dit kopplas all teknisk utrustning som ger möjlighet att kunna styra eller avläsa.

EXEMPEL PÅ UTRUSTNING är värmekälla och reglering av värme och varmvatten. Värmen regleras som tidigare efter en utomhusgivare. Nu kompletterar vi med trådlösa mätare som mäter temperatur och fukt i vissa lägenheter. Detta för att finjustera värmen till fastigheten och därmed skapa en jämnare temperatur i lägenheterna. Temperaturen försöker justeras in till 21 grader, som är satt som standard för hela kommunen.

Ledningarna för varmvatten är kompletterade med fler temperaturgivare för att säkerställa att vattnet håller rätt temperatur, så att inte bakterier kan uppstå i vattnet.

Ventilationen övervakas på flera fastigheter för att se att den fungerar, men också för att reglera, där det finns utrustning för detta. Den uppkopplade ventilationen kan också snabbt stängas av vid ett eventuellt farligt utsläpp.

Radonfläktar övervakas också för att säkerställa att de fungerar så det alltid är

bra miljö kontinuerligt och inte bara när kontrollmätning utförs.

Systemet har många möjligheter och i kommunen kopplas brandlarm, passersystem, belysning, solceller upp med mera.



Om det blir för varmt är det lätt att ändra och man behöver inte lägga lika mycket jobb på felsökning som tidigare.

Duc:en är i sin tur uppkopplad till kommunens server och det är där programvaran finns. Personalen är uppkopplad mot och den kan på så vis se alla anläggningarna. När det uppstår ett allvarligt fel skickar programmet ett sms till ansvarig fastighetsskötare eller till Beredskapsgruppen, när fel uppstår utanför arbetstid.

Alla problem kan inte lösas med ett nytt system, men det visar på var det finns brister och vilka åtgärder som behöver göras utifrån detta.

FASTIGHETENS KONDITION

För att veta hur fastigheten mår och hur mycket energi den behöver för att upprätthålla rätt värme-, vatten- och elförbrukning monteras även energimätare för detta. Dessa mätare skickar automatiskt mätvärden till vårt energiuppföljningssystem där det går att följa förbrukningen med diagram och statistik, och därigenom jämföra energiförbrukning per yta och på så sätt jämföra våra fastigheters skick.

BARNSJUKDOMAR

Vissa fastigheter har tyvärr fått märka av installationen av den nya utrustningen i vintras. Det har varit fel på viss utrustning som medfört att anläggningarna har stängts ner utan att larma. Vilket är tvärt emot vad som var tanken med installationen. Personalen har gjort allt de kan för att rätta till detta så fort som möjligt och har fått så kallat handjustera anläggningarna för att få fram värme vissa perioder. All utrustning som inte fungerat är nu utbytt och programvaran är uppdaterad så att den fungerar som tänkt. Nu har vi möjlighet att åtgärda felen innan hyresgästen märker detta. Vi hoppas att det finns förståelse för detta och jobbar för att förbättra miljön i fastigheterna. ■



Systemet övervakar temperatur, fukt, ventilation, elförbrukning i bostäderna. Och är kopplat till kommunens brandlarm, passersystem, belysning, solceller m.m.

När larmet om något avvikande kommer upp ser teknikerna det på sin dator. I många fall räcker det med en knapptryckning för att återställa systemet, men ibland behöver man givetvis åka ut. Om man upptäcker ett vattenläckage är det självklart bråttom att rycka ut.

Det nya systemet innebär fördelar för hyresgästerna, inte bara för dem som sköter om husen. Innan vi började med duc:ar kunde det gå en tid innan ett fel upptäcktes och åtgärdades.

– Hyresgästerna kommer inte drabbas på samma sätt som förut. Om en panna stannade på vintern blev det kallt i hela fastigheten, då var det ju för sent. Nu får vi larm och kan åtgärda felet innan det blir kallt i lägenheterna, säger Martin Lucht som jobbar som fastighetsskötare.

Leif Frank, VVS-tekniker, Martin Lucht och Frida Juthe som båda arbetare som fastighetsskötare är nöjda med satsningen.

– Med detta minskar vi nu energiförbrukningen, och även antalet resor för vår personal vilket sparar både pengar och miljö. Nu har vi bättre kontroll och kan åtgärda fel snabbare, säger Leif Frank.



För allas trivsel

Vårda din lägenhet

Du har ansvar för att vårda din lägenhet. Därför behöver du regelbundet:

- ✿ Rengöra filtret i köksfläkten
- ✿ Rensa bort hår och skräp i golvbrunnen i duschen
- ✿ Frosta av kylskåp och frys
- ✿ Städa bakom spis och kylskåp
- ✿ Kontrollera och rengöra ventiler i lägenheten



Anmäl fel direkt!



Kontakta hyresvärden så fort som möjligt om du till exempel upptäcker en vattenläcka eller om du har fått skadedjur.



För vissa skador kan du bli skyldig att betala ersättning om du inte anmält skadan direkt.

Betala hyran i tid

Det är viktigt att hyran betalas i tid. Du betalar för kommande månad senast sista vardagen i varje månad.

Om du inte betalar hyran i tid kan du förlora ditt hyreskontrakt. Du bör därför kontakta din hyresvärd så fort som möjligt, om det av någon anledning skulle bli problem med betalningen.

Tips! Många tycker det är bekvämt att betala med autogiro. Detta anmäler du till Hultsfreds Bostäder.



Skaffa hemförsäkring

Enligt ditt hyresavtal ska du ha en hemförsäkring. Den kan skydda dig ekonomiskt om något skulle hända med din lägenhet eller dina saker. Om det till exempel skulle börja brinna kan du via hemförsäkringen få ersättning för saker som blivit förstörda i branden.

Hemförsäkringen kan också vara en trygghet om du själv skulle orsaka en allvarlig skada, som till exempel en brand. I de flera hemförsäkringar ingår även stöldskydd och rättsskydd.

Tips! Skriv en lista över värdefulla saker som du äger och ta även foton på dem. Det kan underlätta om du behöver ansöka om ersättning.

Får jag själv byta lampor och andra eltillbehör?

En del får du göra själv, men det förutsätter att du har nödvändiga kunskaper. Du får:

- Byta lampor och lysrör
- Byta stickproppar och säkringar
- Ansluta och byta ut lampor i torra utrymmen

Om strömbrytare, vägguttag eller fasta installationer behöver bytas eller lagas ska du kontakta felanmälan.



VISA HÄNSYN

Att visa hänsyn är extra viktigt mellan kl. 22:00 och 07:00, men du ska aldrig störa dina grannar.

För att inte störa, tänk på att:

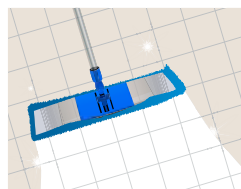
- Det är lyhört i trapphusen. Spring, lek och smällande dörrar kan lätt bli störande. Som hyresgäst ansvarar du även för att dina gäster inte stör grannarna.
- Anpassa volymen på din tv, dator eller stereo.
- Undvik att borra eller spika i väggen sent på kvällen.
- Att ha fest är trevligt, men informera gärna dina grannar i god tid innan.



Städtips

Husen i Sverige är byggda för att vara varma på vintern och kan därför vara känsliga för fukt. När du städar lägenheten ska du inte använda för mycket vatten, utan använd en fuktig trasa.

Håll aldrig ut vatten på golvet! Se till att alla golv och andra ytor blir torra.



Lägenheten har ventiler för att rensa bort fuktig luft. **Därför är det viktigt att ventilerna är öppna året om.**



Nu är vi i gång med FNI

Alla som bor i Sverige behöver sortera sina sopor. Hultsfreds bostäder satsar på med att anpassa befintliga och bygga nya miljörum för **Fastighetsnära insamling, FNI**. Här kan man lätt kasta sina sopor i rätt kärl och därmed återvinna mer för miljön och framtiden.

UTBYGGNADEN AV FNI i Hultsfred är på god väg. Enligt nya lagar måste alla ha FNI senast 2027, så än finns lite tid. Tidvis har det varit svårt att få tag i sopkärl eftersom Sveriges alla kommuner håller på med samma omställning, men utbyggnaden går framåt.

– Vi måste ta hand om vår planet. Vi jobbar till exempel med energieffektivisering, det är ett sätt, och att ta hand om avfall är också ett sätt att bidra till bättre förutsättningar för klimatet. Det som är nytt är att folk ska ha det närmare och att det underlättar för hyresgästerna, säger Mirela Mustic Sarhatlic, som är fastighetsingenjör på Hultsfreds Bostäder.

Det har under längre tid funnits krav på att man ska sortera sitt avfall, men för boende i lägenheter har det ofta inneburit att man själv ska köra sitt avfall till en miljöstation och där sortera ut i olika fraktioner. Nu blir det enklare. När vissa befintliga miljörum är anpassade och nya utbyggnader är klara kommer alla att ha gångavstånd till ett miljörum med tydligt uppmärkta kärl.

– Många av våra hyresgäster tycker att det har blivit enklare, men det är en beteendeförändring, en process som våra hyresgäster måste gå igenom, vi tror att det kommer att bli självklart för alla, säger Mirela.

För att underlätta i sorteringen av avfall kommer Hultsfreds Bostäder att erbjuda speciella påsar där hyresgästerna kan sortera redan inne i lägenheten. Hultsfreds Bostäder vill hjälpa alla att sortera avfall på rätt sätt och vet att hyresgästerna har olika behov. Därför är det viktigt att varje hyresgäst hittar sorteringssätt som möter just dennes behov.

– Alla är skyldiga att sortera och att det blir gjort har varje konsument eget ansvar för, säger Patrik Åhlén fastighetsingenjör.

Det går också bra att ta med en egen påse med blandat avfall och sortera inne i soprummet. Kärlen är märkta med tydliga symboler och skyltar som förklarar finns uppsatta.

Vid Källerydsgatans nya FNI-rum har några barn från Råsebackes förskola samlats. På förskolorna jobbar man mycket med miljöfrågor och sopsortering är självklart. Det är inga problem för Maria, Selma och Lukas att välja rätt soptunna för plast och glas.

– Det var lätt, det borde vuxna också klara av, de kan ju läsa, säger barnen.

En av hyresgästerna på Källerydsgatan kommer förbi. Han heter Lars Andersson och tycker att källsortering är en självklarhet.

– Var och en måste hitta sitt sätt. Det tar lite tid att komma in i, men vi måste göra detta om det ska finnas någon framtid. ■



Theresa Karlsson, Mirela Mustic Sarhatlic, Patrik Åhlén, Lars Andersson och Bo Gustafsson med skyltar för de olika kärlen som förklarar hur man sorterar.

LÄR KÄNNA NY MEDARBETARE PÅ
HULTSFREDS BOSTÄDER



ELIAS LÖKVIST DEHLIN arbetsledare

Hej, hur har första tiden på nya jobbet varit?

– Jag har jobbat på Hultsfreds Bostäder i snart tre månader nu och det har varit fantastiskt på alla sätt!

Vad jobbar du med?

– Jag är arbetsledare för hantverksgruppen, det är 11 personer som ser till att fastighetsbeståndet får underhåll. Det kan gälla till exempel renoveringar av kök och badrum. Jag planerar och lägger upp arbetet för gruppen.

Vad har varit roligast med ditt nya jobb?

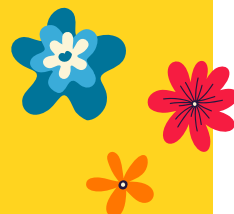
– Det är roligt att jobba tillsammans med andra likasinnade och så är det härligt att renovera och göra hyresgästerna nöjda med nya uppfräschade bostäder.

Vad gjorde du förut?

– Jag kommer från den privata sektorn, har drivit företag.

Vad kan du berätta om ditt privatliv?

– Jag bor i Hultsfred och har en fru och tre grabbar. Jag är hårt aktiv i ungdomsidrott, speciellt lagidrott. Jag är tränare i både fotboll och handboll och brinner för att barn behöver röra på sig.





MIKAEL LAMPERT

Drifttekniker

Hultsfreds Bostäder välkomnar en ny medarbetare, Mikael Lampert arbetar sedan några veckor som drifttekniker. Mikael kommer att jobba med underhåll av värme och ventilation och dyker upp i alla typer av fastigheter men även på skolor och förskolor. Tidigare har Mikael arbetat som snickare i Gullringen, där har han jobbat med allt från snickeri till montering och ventilation.

Vad behöver en drifttekniker vara bra på?

– Man behöver vara ganska snabb och flexibel, men även var lugn och kunna prioritera.

Vad ser du mest fram emot på ditt nya jobb?

– Det är nog alla utmaningar, men det ska bli skönt med en lite friare och mer omväxlande tjänst där jag får prioritera mer själv.

Varje dag ser inte likadan ut.

Har du familj?

– Jajamän, jag bor i Silverdalen, har fru och tre barn som är fem, sju och nio år, så det är fullt ös!

Vad gör du på fritiden?

– När det finns tid över så brukar jag köra enduro, motorcykel i skogen. Men annars är det mycket aktiviteter med familjen.

Vinn biljetter till VIP-Speedway!

Vi bjuder på entré
och mat, för dig och
en vän, till matchen den 16 juli,
kl.18:00 (Obs! Tiden) Samling kl.16:30.

→ Skicka in din intresseanmälan senast den 25 juni för att vara med i vår utlottning. Fem personer vinner 2 biljetter vardera. Maila eller skriv namn, adress och telefonnummer och skicka till adressen längst ner på sidan.



Plocka blommor!

Det är blommor gömda lite här och var i tidningen.

Se om du kan hitta alla! Räkna dem och skicka in det antal du ser (räkna inte med de som visas som exempel här). Priser lottas ut bland de rätta svaren.

Lösningen skickas senast 31/8 till: AB Hultsfreds Bostäder, Box 154, 577 24 Hultsfred eller mailas till: info@hultsfredsboastader.se



LÄR KÄNNA EN NY MEDARBETARE PÅ HULTSFREDS BOSTÄDER!

Sedan ett halvår kan du stöta på ett nytt ansikte här på Hultsfreds Bostäder. Det är 46-åriga snickaren Marcus Håkansson Kilvéus från Mörlunda som har blivit anställd. Tidigare jobbade han på en byggnadsfirma i Virserum.

MARCUS HÅKANSSON KILVÉUS

snickare

Hur har första tiden varit?

– Det har varit jättebra, det är ett härligt gäng jag jobbar med, bra arbetskamrater.

Vad jobbar du mest med?

– Jag är ju snickare, så jag jobbar mest med att renovera lägenheter.

Vad är bäst med jobbet?

– Det är ett fritt och varierat jobb.

Vad gör du på fritiden?

– Mest barnens aktiviteter, jag är ensamstående med två barn på nio och tolv år.

Vinnare i förra numrets tävling – sopsortering

Birgitta Simonsson, Hultsfred
Qanta Fozia, Hultsfred
Kristiina Flensburg, Hultsfred
Vinst: Presentkort på Hultsfreds
Handel för 100 kr var.

Grattis!



RÄTT SVAR