

HALLBÖnytt

Hallsbergs Bostadsstiftelse sedan 1947 • Mars 2017

Majas klipp i Sköllersta

Sid 4-5

Vinn
SF bio-
biljetter!

Sid 2

Rekordsatsning
på investering
och underhåll...

Sid 6

...och allt nöjdare
hyresgäster

Sid 7

Tillbaka igen – med glädje

Så är jag tillbaks som ordförande i styrelsen för Hallbo. Det känns bra!

Hallbo är ett företag som legat mig extra varmt om hjärtat ända sedan jag övertalades att bli ordförande 2006. Då var det kris, kassan var tom och var tionde lägenhet var outhyrd. Ändå hade 350 lägenheter rivits sedan millenniumskiftet och ytterligare 50 lägenheter var avställda för rivning. Så jag har, som många andra på företaget, varit med på resan från kris till framgång.

Nu är det nya tider och nya möjligheter. Det betyder inte att vi kan luta oss tillbaka. Det finns gott om utmaningar när gäller bostadsförsörjning, boendemiljö och andra viktiga faktorer för människor som bor här eller vill flytta hit.

Bostadssituationen har förändrats dramatiskt i Hallsberg de senaste tio åren. Från överskott till brist. Det är den situationen som ledning och medarbetare i Hallbo står inför. Vi behöver ta strategiska beslut inför framtiden för att möjliggöra nyproduktion i många delar av kommunen. Först ut är Sköllersta där åtta marklägenheter ska byggas. Förhoppningsvis kan spaden sättas i jorden i höst.

I Sköllersta bygger Hallbo i egen regi. Men vi behöver också andra aktörer som bygger och äger i kommunen. Investeringsbehoven är stora, både vad gäller nyproduktion och upprustning. Så min bedömning är att fler behövs för att vi ska kunna hålla jämna steg med efterfrågan.

Fler aktörer betyder också en ökad mångfald och fler fastighetsägare att välja på. Naturligtvis är det min ambition att Hallbo ska vara bäst, men jag vet också att konkurrens stimulerar!



Hans Karlsson
Styrelseordförande Hallbo

Håll trapphuset fritt

Trapphuset i flerfamiljshus är inte enbart ett trapphus: det är även utrymningsväg vid brand och en livsviktig passage för ambulanspersonal vid akuta olycksfall.

Det är därför Hallbo – i likhet med andra bostadsbolag – ständigt påminner om att det inte är tillåtet att parkera barnvagnar i trapphuset. Och vi fortsätter att påminna om det, eftersom det är absolut livsviktigt om olyckan skulle vara framme. Den egna bekvämligheten får aldrig vara viktigare än din och dina grannars säkerhet.

**Vinn
SF bio-
biljetter!**

**...och en
popcornmeny**

Nu har våra hyresgäster chansen att vara med i utlottningen av 20 SF-biobiljetter inklusive en popcornmeny.

Det är väldigt enkelt. Mejla bara ditt namn och din adress till kontakt@hallbo.se senast den 31 mars.

Vinst för Hallbo

Hallbo gjorde en vinst på drygt två miljoner kronor under 2016.

Under året har vi kunnat göra fler reparationer och mer underhåll jämfört med tidigare år. Vi har haft en lägre ränta än vad vi budgeterade och vakansgraden

har fortsatt att sjunka så att det nu råder bostadsbrist.

Vårt fastighetsbestånd är värderat till 677 mnkr vilket ska jämföras med ett väsentligt lägre bokfört värde. Trots att det är stor skillnad är det ändå en fastighet som sticker ut med ett för högt bokfört värde och det är Regnbågen, därför har vi gjort

nedskrivningar på nio miljoner kronor på denna fastighet.

Den totala bilden för Hallbo är ljus.

Med en vakansgrad på drygt en procent och en minskning av hyresbortfall med cirka 1,5 miljoner kronor har Hallbo ett starkt kassaflöde. Under 2016 stärktes även Hallbos soliditet till 7,3 procent jämfört med 6,8 procent året innan.

- Den låga räntan är givetvis en osäkerhetsfaktor, men i dagsläget ser vi ljus på framtiden, säger Eva Larsson, ekonomiansvarig på Hallbo och fortsätter.

- Under 2017 har vi skapat utrymme för större investeringar, bland annat nya tvättstugor i kombination med undercentraler för Bäckatorp och Bangatan i Sköllersta. Och enligt vår långsiktiga plan ska vi börja ta itu med ROT-upprustning 2018.

Noteras kan att även 2016 var ett ekonomiskt bra år för hyresgästerna i Hallbo. Under året steg hyran med blygsamma 0,5 procent.



Eva Larsson, ekonomiansvarig.

Välkommen Elin...

Elin Axelsson heter vår nya vikarierande fastighetsskötare i Pålsboda.

Hon har en bred erfarenhet att stå på. I grunden är hon utbildad snickare på Alléskolan i Hallsberg. Närmast kommer hon från en anställning på Hallbos kontor, där hon ansvarade för uthyrning och besiktning.

- Men jag gillar bäst att få vara ute och röra mig, så det här är perfekt, säger Elin på väg till en adress i Pålsboda där trappbelysningen är trasig.



... och Mathilda!

I december började Mathilda Konkell en anställning på Hallbos kontor med ansvar för bland annat reception och felanmälan. Och den 1 mars övergick det till en fast anställning.

Mathilda kommer från Askersund, men bor sedan slutet av förra året i Hallsberg. Hon har tidigare bland annat jobbat på lager och som lastbilschaufför.



Maja hittade hem i Hallsberg – och jobb i Sköllersta

Ibland är det nära mellan kaos och perfektion.

För Maja Kovacevic var de viktiga pusselbitarna en lägenhet i Hallsberg och en härsalong i Sköllersta. Och att hela tjocka släkten från Kroatien också nyligen flyttade till Hallsberg.

– Vi träffas minst en gång i veckan hos varandra och äter. Jag stortrivs med hur allt blev.

Historien börjar egentligen med Ivan Kovacevic från Bosnien – ja, det är Majas man – som kom till Sverige som flykting 1992. Han växte upp i Helsingborg, men släppte aldrig riktigt taget om Balkan. Sommaren 2003 besökte han Kroatien och en dag träffade han 19-åriga Maja. Det var början på deras gemensamma liv – först på distans, men sedan flyttade Maja också till Helsingborg.

– Jag ville lära mig språket snabbt, snabbt – men svenska är så svårt, skratrar Maja.

Så vid sidan om SFI hoppade hon på en rad jobb – dels för att tjäna pengar, men lika mycket för att träffa svenskar och prata med dem. Köksjobb, diskare, korb- och glasskioskbiträde samt hemtjänsten – allt var lika intressant för Maja.

– Jag gillade alla jobb och att göra folk glada. Stod det en arg gubbe i korbkön, så fick han en extra kula mos. Då blev han glad och kom tillbaka, säger Maja som alltid har nära till ett skratt.

2012 påbörjade Ivan sin andra vända på städbolaget Renax och strax blev han



regionchef för Mellansverige. Och för drygt två år sedan bestämde sig Ivan och Maja att ta det stora steget, att flytta från Helsingborg till Hallsberg tillsammans med barnen Veronika, 12 år, och femåriga Valentina.

Egentligen är Maja frisör med en tre-årig utbildning från Kroatien i bagaget. Att hon skulle starta en egen salong kändes som en omöjlig dröm, ett vikariat på härsalongen i Pålshoda kändes mer rimligt.

– Dit kom flera kunder från Sköller-



sta. De frågade om jag inte kunde starta en salong i Sköllersta. Men nej, jag är realist...

Ändå åkte Maja och Ivan till Sköllersta och tittade. I samma hus som affären hade Hyresgästföreningen en stor lokal. Onödigt stor, tyckte de. Om Maja ville öppna salong, så avstod de gärna halva sin lokal.

Och så blev det. Den 25 januari öppnade Maja sin salong, Sköllersta Klipp.

– Jag var jättenervös. Skulle någon alls komma? Den första dagen drog jag

in folk som gick förbi och bjöd på fika. Bland annat en man som visade sig vara flintis när han tog av sig mössan, skratrar Maja och fortsätter.

– Men hans fru kom hit senare. Ja, det kom jättemånga! Första två veckorna hade jag 100 klippningar. Jag var alldeles utmattad.

Drömmen om en egen salong blev verklighet. Även en större dröm förverkligades när Maja och Ivan flyttade till Hallsberg. I rask takt flyttade då även Majas mamma, tre systrar och en bror

från Kroatien till Hallsberg. Två av syst-rarna jobbar nu i Ivans städbolag.

– Nu är vi tillsammans igen, efter tolv år. Det är underbart, det kunde inte vara bättre.

Ny upphandling av parhusen i Sköllersta

Planerna på att bygga parhus i Sköllersta – totalt åtta lägenheter – går vidare i ett nytt spår. I mars ska ett antal småhusfabrikanter ges möjligheten att räkna på projektet med leverans av nyckelfärdiga hus.

– Vår tro och förhoppning är att det ska ge en prisvärd lösning, säger Hallbos vd Hans Boskär.

Planerna på nya lägenheter i Sköllersta har funnits en tid, men höstens upphandling resulterade bara i ett seriöst bud – vilket var för dyrt.

– Nu låter vi ett antal småhusfabrikanter som gör prefabricerade hus att själva komma med förslag på parhus i storleken 75 till drygt 100 kvadratmeter per lägenhet. Det ska vara nyckelfärdiga hus, kraven vi har är att de ska vara energisnåla och prisvärda med en god standard, säger Hans Boskär.

Förhoppningen är att Hallbo redan under våren ska kunna utvärdera anbuden och gå vidare med en husfabrikant. Beroende på leveranstid kan då de fyra parhusen i Sköllersta vara inflyttningsklara någon gång från årsskiftet fram till sommaren 2018.

Lång lista på förbättringar

Hallbo ökar tempot när det gäller investeringar och underhåll. Under 2017 lägger man cirka 27 miljoner på olika förbättringar i fastighetsbeståndet – och det är pengar som tas ur den egna kassan.

– Allt syftar till bättre energiekonomi och ökad trivsel för våra hyresgäster, säger Anders Karlsson, förvaltare med inriktning på planerat underhåll.

Anders Karlssons lista över investeringar och planerat underhåll under 2017 är mer omfattande än någonsin. Anledningen är att Hallbo beslutat att ta ett rejält tag för att höja standard, service och värmeekonomi i beståndet.

– Just nu pågår ett låsbyte i fastigheterna på Nytorosgatan 6 och 8. Där ska vi testa ett nytt låssystem, iLOQ, som även är förberett för tvättstugebokning, säger Anders Karlsson.

Finessen med iLOQ är att det är ett elektroniskt system som inte kräver vare sig dragning av el eller batterier. Låssystemet alstrar den energi som behövs när nyckeln förs in i cylindern. – Det är lite dyrare än andra system, men har många fördelar – framför allt säkerheten. När någon tappar bort en nyckel slipper vi byta lås. Vi programmerar bara bort den från systemet och har alltså inga nycklar på vift som kan komma i fel händer.

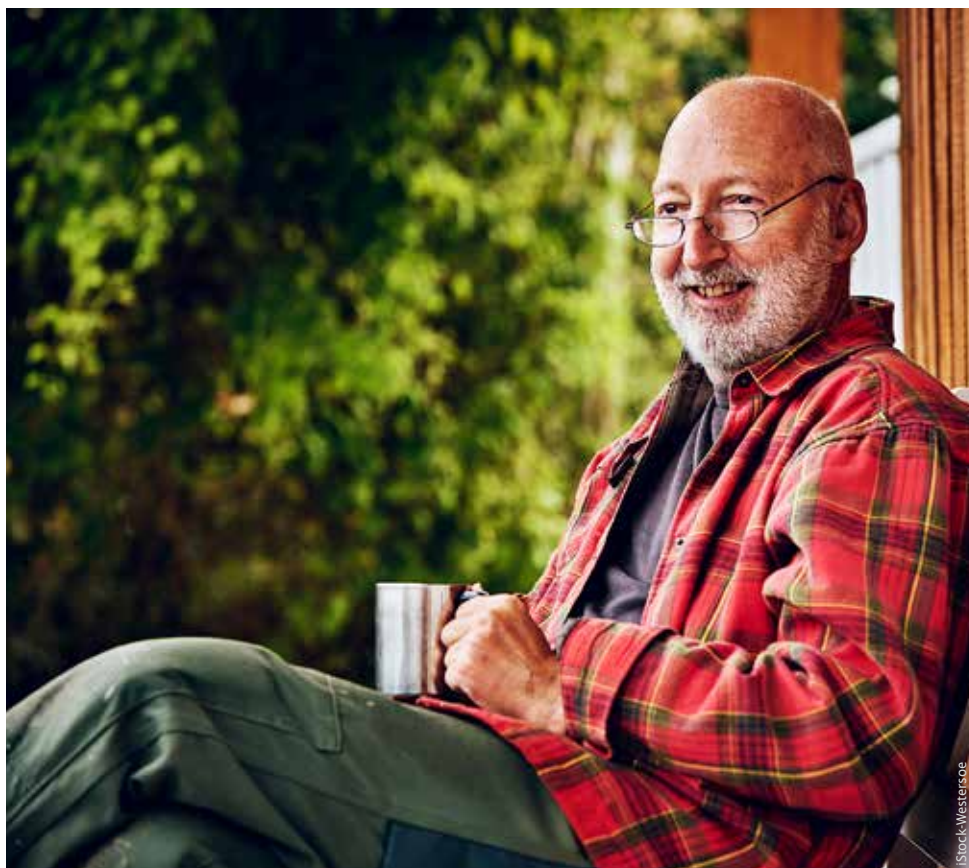
Om testet slår väl ut, kan vi komma att fortsätta investera i det här låssystemet.

Här följer några av de större projekten i Anders Karlssons långa lista med investeringar och upprustningar under året.

• Rivning av garagen i Regnbågen och uppförande av carports istället.

- Nya entrépartier för höghusen på Västra Storgatan
- Vi kommer att investera bergvärmepumpar och nya tvättstugor i både Sköllersta (Banvallen) och i Bäckatorp. Exakt tidsplan är ännu inte spikad.
- Byte av ventilationsaggregat i ett 40-tal lägenheter på Klockarvägen och Banvallen i Sköllersta. De nya aggregaten, som styr till- och frånluft, ger långsiktigt en bättre värmeekonomi samt ett bättre lägenhetsklimat.
- Fönsterbytena i Vretstorp fortsätter i höst på Skolgatan 17, 19 och 21. Även Pålshoda och Norrgatan 1 samt Torggatan 3 får nya fönster
- Sophanteringen blir bättre på Fredsgatan och Nytorosgatan i Hallsberg då de traditionella sopkärlen ersätts med ett tiotal markbehållare.
- Vi gör också en större satsning på att måla och rusta upp allmänna källarutrymmen i vårt bestånd.
- I Sköllersta ska fyra fastigheter på Testavägen fasadmålas.
- I den rullande långtidsplanen finns upprustning av två lekplatser om året. Så även i år, men var det sker är ännu inte spikad.





Nöjdare hyresgäster – och nya förbättringsåtgärder

Hallbo får ett fortsatt allt högre NKI – Nöjd kund-index – enligt den senaste hyresgästenkäten.

– Men vi är inte nöjda. Nu har vi ett nytt batteri förbättringsåtgärder som vi ska jobba systematiskt med, säger vd Hans Boskär.

För två år sedan fick Hallbo ett NKI på 65, förra året var det 67 och i enkäten som gick ut i vintras landade NKI på 68.

Det visar på en positiv trend som Hans Boskär tänker förlänga. Och enkäten har gett honom och Hallbos organisation det rätta verktyget.

– Ja, nu har vi en lista på sju punkter som våra hyresgäster anser vara viktiga och där vi kan förbättra oss ytterligare.

De två viktigaste punkterna är att Hallbos lägenheter i hela beståndet ska vara fina och fräscha samt vara bra utrustade.

– Vi håller nu på att planlägga en ordentlig satsning på ROT och Regnbågen är först ut. Där ska vi börja rusta upp 2018, trappuppgång för trappuppgång, säger Hans Boskär och poängterar att hyresgästerna givetvis ska få vara med och påverka upprustningen.

Så här ser de sex andra punkterna ut på åtgärdslistan:

- **Önskemål om en behagligare innetemperatur.** Vi jobbar kontinuerligt med att förbättra och kalibrera våra uppvärmningssystem. Det finns även tankar om att införa individuellt anpassad innetemperatur i samband med ROT, där hyresgäster som vill ha högre värme än 21 grader ska kunna betala extra för det.
- **Lägenhetens skick vid inflyttning.** Vi ska förbättra våra rutiner ytterligare, så att städning, ytskikt och annat är åtgärdat före inflyttning.

- **Bättre information vid inflyttning.** Vi ska förbättra vår information både i samband med kontraktsskrivning men också i samband med utlämning av nycklar där information om var förråd, tvättstuga och soprum finns.
- **Trevligare innergårdar.** Här jobbar vi kontinuerligt med förbättringar, exempelvis av lekplatser. Min uppmaning till hyresgästerna är att komma till våra bomöten med sina idéer, vi lovar att vara lyhörda, säger Hans Boskär.
- **Svårigheter att hitta p-platser.** Arbetet har redan börjat med att ställa i ordning p-platser som går att hyra. På vår hemsida annonserar vi nu ut lediga p-platser och man kan även ställa sig i kö för en p-plats i sitt område gå in på www.hallbo.se och registrera dig.



Bording i Pålsboda:

Värdefulla papper för hela världen

Det är ett av Hallsbergs kommuns mest internationella företag – och kanske även ett av de mest anonyma.

På Bordings repertoar står bland annat drygt 50 miljoner röst- och idkort till Kongo-Kinshasa, miljontals lönespecifikationer till Norge och 83 pallar med blindtryckspapper till Nordafrika.

Men den här dagen handlar det om svenska "värdepapper": drygt 100 000 häften med rabattkuponger till sommarens äventyr på Liseberg.

Bording i Pålsboda har ett brokigt förflutet och Thomas Larsson, nybliven vice ordförande i Hallbo, har varit med sedan mitten av 80-talet. Företaget grundades i Örebro 1941, men flyttade till Pålsboda 1957. Under många år var tryck av datablanketter den stora produkten, men den marknaden försvann lika snabbt som de moderna arkskrivarna vann terräng på alla kontor.

För att göra en lång historia kort, så gick företaget – som då hette Ekonomitryck – i konkurs 1991. Tre uppköp och nio år senare kom den danska börsnoterade koncernen Bording in som ägare 2000. Då hade antalet anställda gått från närmare 80 till cirka 30 medarbetare.

– Men med Bording blev allt bättre. Vi passade bra in i deras kärnverksamhet, säger Thomas Larsson.

Företagets tre offsetpressar går för högtryck och uppdragen är i högsta grad varierande. Som det här med de kombinerade röst- och idkortet till Kongo-Kinshasa. Tre sändningar om totalt 54 miljoner kort. Den första sändningen, 36 miljoner kort, fyllde 240 lastpallar och två jumbojet.

– Det var några år sedan nu, men det var ett speciellt jobb. Bland annat var vi tvungna att garantera att korten tålde 80 procent luftfuktighet under en längre period. Så jag köpte en kokplatta och en kastrull och satte in det i ett mindre rum. Sedan kokade jag vatten tills det blev rätt luftfuktighet och satte igång testet, skrattar Thomas.

Andra uppdrag är de kuvert med raster som används för att skicka ut koder till betal- och kreditkort. Medlemskortet för norska Arbeiderpartiets ungdomsförbund trycks här. Och följesedeln med den lilla returetikett som följer med när man handlat postorder på H&M och ångrat sig på något plagg.

Den här hektiska veckan efter sportlovet dominerar tryckningen av Lisebergs rabathäfte, 17 olika kuponger i ett häfte som ska tryckas i drygt 100 000 exemplar. Säkerheten är rigorös, bland annat låses all makulatur in, innan det destrueras.

– Tänk om det kommer ut 1000-tals matcheckar värda 80 kronor styck, det vore katastrof, säger Thomas.

Sedan 80-talet har Thomas bott i Pålsboda. Först i Hallbo-lägenheter på



Thomas Larsson på Bording är även vice ordförande i Hallbos styrelse.

Torggatan och Falkvägen, sedan i villa. Och parallellt med jobbet har han jobbat fackligt inom GS (Grafiska och Skogs) och därifrån var steget inte långt till politiken för socialdemokraten Thomas.

– Det är i politiken man kan påverka de stora frågorna.

Av naturliga skäl är det arbetsrättsliga frågor som intresserar mest, men istället har han gjort blixtkarriär inom kommunägda Hallbo. Från ersättare till vice ordförande på två år.

– Det är spännande. Jag ser både stora utmaningar och stora möjligheter för Hallbo.



Med ideellt arbete hittar OK Tisaren rätt

Tänk en stor och framgångsrik idrottsklubb som arrangerar ett omfattande SM med mycket ideellt arbete. Och som tar överskottet från SM-arrangemanget och bygger om den egna klubbstugan – med ännu mer ideellt arbete.

Det är något speciellt med orienterare – och med OK Tisaren.

OK Tisaren bildades 1982 när Kumla OK och Hallsbergs OK slogs samman och bildade en tävlingsallians. I dag är det en av landets största orienteringsklubbar med drygt 300 medlemmar och mer än 150 tävlingsaktiva.

– Förra året gjorde våra aktiva nästan 2 000 starter i olika tävlingar. Det kan inte många skryta med, säger Torbjörn Andrén som själv varit aktiv – ”jag var bra på distriktsnivå och deltog även på SM” – och nu jobbar som ledare och i marknadskommittén.

I den senare rollen var han högst delaktig när OK Tisaren och Hallbo förra året kom överens om ett treårigt sponsoravtal. I avtalet ingår att OK Tisaren under året ska genomföra stadsorienteringstävling förlagd till norra Hallsberg, för Hallbos hyresgäster.

– Det kommer båda att ha glädje av, det är jag övertygad om. I vår ska vi bland annat arrangera en prova-på-orientering i centrala Hallsberg då vi hoppas

att många av Hallbos hyresgäster dyker upp, säger Torbjörn Andrén.

OK Tisaren kan inte bara skryta med sin bredd – allt från 3-åriga knattar till riktiga veteraner med karta och kompass – man har även en vass spets. I klubben finns exempelvis tre kvinnliga landslagslöpare och Torbjörns grabb Oskar vann för ett par år sedan junior-EM i sprint.

Och nu satsar man på årets SM-arrangemang i samarbete med tre andra lokala klubbar. Totalt sex olika deltävlingar som börjar med natt-SM den 21 april i Östansjöskogarna till avslutade stafett-SM i september i Ånnaboda.

– Vi har goda chanser, både individuellt och i stafetterna, säger Torbjörn.



Johanna Henriksson springer stadsorientering i Sandviken.



Julafton 2016. Före julmaten passade det här gänget på att springa en tur till klubbstugan.



OK Tisaren blev fyra i stafetten under spritorierings-SM i Ronneby i juni. En bra prestation av de åtta tjejerna och killarna.



Torbjörn Andrén, ledare och aktiv i OK Tisarens marknadskommitté.

Som SM-arrangör räknar klubben med ett visst överskott. Det ska plöjas ner i en upprustning av klubbstugan i Långängen, navet för hela föreningens verksamhet.

– Då kommer pengarna väl till pass, men vi måste givetvis skjuta till eget ideellt arbete också.



OK Tisarens lag – bestående av ungdomar, elit och äldre, både kvinnor och män – blev femma i 25-mannastafetten i Stockholm i höstas i konkurrens med cirka 350 startande lag.



KÄLLMYR TIPSAR!

Torbjörn Källmyr har jobbat som fastighetsskötare på Hallbo sedan 1985. Hans kunskaper är alltså både djupa och breda. I varje nummer av Hallbo-nytt kommer han att lyfta fram några aktuella frågor och tipsa om saker som gör vardagen enklare.

Dripp, dropp...

En droppande kran eller läckande toastol kan vara lite irriterande, men kanske inte mer än så för en hyresgäst.

För Hallbo, med cirka 1 600 lägenheter, är det en betydligt större sak. En läckande toastol kan dra tio kubikmeter vatten per år helt i onödan!

Därför ber vi alla att kolla lite extra och felanmäla om det läcker vatten någonstans. Vi kommer mer än gärna och fixar det!



Snälla, sortera era sopor!

Ibland måste man ta i lite och det behövs faktiskt när det gäller hur vissa missköter sorteringen i våra soprum.

Det handlar om att separera plåt, pappers- och plastförpackningar samt tidningar. Det är inte så komplicerat. Ändå hamnar väldigt mycket fel, vilket kräver att det måste sorteras en extra gång.

Flera slänger mat- och hushållssopor i återvinningen! Det utgör en hälsofara, orsakar dålig lukt och riskerar dessutom att dra till sig råttor.

Alltså, en skärpning är på sin plats.

Vänta med fönsterputsen

Snart är det dags igen för sandupptagning.

Så fort snön tinat och långtidsprognosen visar stadig vårvärme, sätter vi igång. Vår traktor med sopagregat kommer då att börja ta upp sand på alla gårdar, parkeringar och andra asfalterade ytor.

Trots att vi vattnar i samband med sopningen, kommer det att damma en smula. Vi ber om överseende med det. Ett tips kan också vara att vänta med att putsa fönstren till dess vi är klara med sopningen.



Bättre ordning med fasta p-platser

Hallbos parkeringar har på sina håll använts av utomstående, vilket orsakat en del problem och missnöje. Nu ändras parkeringarna stegvis i hela beståndet för att öka trivselen.

– På sikt ska de avgiftsfria parkeringarna i områdena bort och ersättas med fasta parkeringsplatser som hyresgästerna kan hyra, säger Kjell

Karlsson, arbetsledare på Hallbo.

Först ut blir parkeringarna på Fredsgatan, Västra Storgatan och Ängvaktarvägen som ska målas upp och skyltas om under försommaren. Besöksparkeringar blir kvar, men reglerna för hur dessa får användas ska vi samråda om med boendegrupperna i respektive område.

Öppettider:

Måndag–torsdag	8.00–16.30
Fredag	8.00–15.00
Lunchstängt	12.00–13.00



Besöksadress: Västra Storgatan 15
Postadress: Box 74, 694 22 Hallsberg
Tel: 0582-68 55 60
kontakt@hallbo.se
www.hallbo.se