

ÅRSREDOVISNING 2014

Hallsbergs Bostadsstiftelse, HALLBO



Innehåll

VD-ord

Utveckling i stort och smått

Utvecklingsfrågor står alltid högt på agendan i Hallbo. Det syns på många olika sätt.

På förvaltningssidan, där vi jobbar med att effektivisera och arbeta nära våra kunder. Inom styrelse och ledning, där övergripande mål styr oss åt rätt håll. Bland medarbetare, där vi arbetar med utbildning och kompetensutveckling. Genom träffar med hyresgästerna, som får bidra med synpunkter och önskemål om vad som behöver åtgärdas i utemiljöerna i deras områden. Vi har också en nära dialog med vår ägare, kommunen, om samarbeten mellan våra verksamheter, och med Hyresgästförbundet när det gäller boinflytande frågor och hyressättning.

Allt det här bidrar till att Hallbo utvecklas och också Hallsbergs kommun.

Något nytt som påverkat organisationen och som vi jobbat intensivt med att hyra ut kvarteret Kronan, som ägs av kommunen (48 lägenheter), och kvarteret Mejeriet som ägs av K-fastigheter, där vi blockhyr 18 lägenheter. Det är såklart kul att kunna erbjuda nya lägenheter men det har också lärt oss en hel del om vad

det krävs av oss i framtiden när det gäller nyproduktion och uthyrning.

God kommunikation med hyresgästerna är mycket viktigt, och vi jobbar hela tiden med att förbättra hur och vad vi kommunicerar. En kanal är Hallbo-Nytt, vår egen tidning som gjorde comeback under året och kom ut med sitt första nummer i december. Hallbo-Nytt är tänkt att komma ut ett par gånger om året. Vi har också profilerat Hallbo Lokaler och tagit fram en folder som lanserades i samband med Hallsbergsmässan.

Framför oss har vi en hel del saker att se fram emot. Dels titta på ett nytt uthyrningssystem och köhantering, verksamheten ska fortsatt utvecklas och en hel del investeringar kommer att sättas fart på och beslutas under kommande året.

Som hyresvärd engagerar vi oss givetvis i våra hyresgästers boende. Det är också glädjande att se hur mycket hyresgästerna själva bryr sig om sitt boende. Hyresgästernas engagemang sporrar oss som hyresvärd och gör att vi och våra medarbetare växer ytterligare. Vi vill vara en attraktiv hyresvärd som bidrar till att fler människor flyttar till Hallsberg.



Peter Hjalmarsson
Vd, Hallbo



Åtta områdesansvariga jobbar nära hyresgästerna

Patrik är Hallbos ansikte i Korven och Välten



Patrik Johansson är en av åtta områdesansvariga på Hallbo. Korven och Välten är hans, områden där han först och främst serverar hyresgästerna på olika sätt. Gården på Regnbågen, där vi möts, är ett exempel där han har jobbat nära hyresgästerna.

– Vi hade gästräffar i maj då vi frågade de boende vad de ville med sin gård, vilka brister som fanns och vilka egna idéer de hade. Det resulterade i en ny rutschbana till barnen och en ny grillplats för de äldre.

Till invigningen av gården i början av september kom 50 barn och många vuxna. Det blev ett färgglatt ballongsläpp innan den nya rutschbanan togs i bruk och grillplatsen började användas.

– Förutom rutschbanan och grillplatsen

har vi planerat buskar och satt upp ett staket vid garagedfarten som en säkerhetsåtgärd, berättar Patrik.

Som områdesansvarig har han många arbetsuppgifter. Till exempel ansvarar han för yttre och inre och miljö och agerar arbetsledare. Totalt har Hallbo åtta områdesansvariga uppdelade på lika många områden. Som stöd finns ansvariga för el och VVS samt två förvaltare. Under sommaren, när det är mycket jobb med grönytor, tar Hallbo hjälp av säsongsarbetare.

Idén med områdesansvariga är att ytterligare förbättra kontakten med hyresgästerna och göra det tydligt vem hos Hallbo som ansvarar för varje område.

– Jag är Hallbos ansikte i mina områden. Hyresgästerna vet att det är till mig de ska komma om de vill veta något eller vill säga sin åsikt. Det skapar trygghet, säger Patrik Johansson.

”På kvällarna tror vi att vi bor på Manhattan”

I en av Hallbos äldre fastigheter i centrala Hallsberg bor Margareta och Sylve Antonsson. Högst upp, i en ombyggd fyrarummare, till stor del anpassad efter deras behov och önskemål.

– Det här är ett pilotprojekt där hyresgästen har fått vissa valmöjligheter utifrån individuella önskemål och den livssituation man befinner sig i, säger Peter Hjalmarsson, vd på Hallbo.

Fastigheten är från 1962-63 och har över 50 år på nacken. Margaretas och Sylves lägenhet, däremot, ser ut som nyproduktion interiört. Köket är ombyggt. De tidigare låga köksbänkarna

har en bekväm arbets höjd. Det sobra plastgolvet i köket är nytt och ser ut att vara i råbetong. Badrummet är nytt och väggfärgerna i hela bostaden är neutrala och varma. Och det finns mycket förvaring.

– Vi har fått vara med och påverka inom vissa ramar. Mycket förvaring var ett av våra önskemål, liksom höjden på arbetsbänkarna, säger Margareta.

Lägenheten är vänd mot söder och på kvällarna ger stadens ljus associationer till New York. Där hade lägenheten benämnts penthouse och varit bland det exklusivaste man kan tänka sig. Paret Antonsson lägenhet kan inte jämföras med Mannhattans skyskrapor.

Men läget känns exklusivt, liksom bostadens utformning och planlösning.

– Vi trivs fantastiskt bra, med lägenheten, med utsikten, med allt, Allt har sin tid, och flytten från huset vi bodde i förr till lägenheten innebär en ny epok i vårt liv, säger Sylve.

Ombyggnaden medför en hyresökning, som Margareta och Sylve tycker är väl värd den standard de fått.

– Det här pilotprojektet är grunden för framtida planerade underhållsarbeten och där är tanken att hyresgästen, precis som Margareta och Sylve, ska kunna vara delaktig i besluten inom vissa ramar, säger Peter Hjalmarsson.





Information om verksamheten

HALLBOs verksamhet består av i att äga och förvalta fastigheter för i första hand boende.

Samtliga fastigheter är belägna i Hallsbergs kommun fördelat på orterna Hallsberg, Pålsboda, Sköllersta, Vretstorp och Östansjö.

I Hallsberg och Sköllersta äger och förvaltar HALLBO även kommersiella lokaler.

Fastighetsskötsel med reparationer och underhåll samt administration drivs i egen regi. Större underhållsarbeten, del av reparationer och städning sker på entreprenad.

Fastigheter och lägenhetsbestånd

Hallsbergs Bostadsstiftelse har 1 483 (1 483) bostadslägenheter med en yta av 95 087 (95 087) kvm. Utöver det så förvaltar vi 66 st lägenheter åt Kommun och K-fastigheter. Antalet lokaler är 97 (97) st. Lokalytan är 14 403 (14 403) kvm. Antalet garage är 418 (418) st. Garageytan är 6 010 (6 010) kvm. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i SABO försäkringar.

Personal

Antal anställda vid årets slut var 23 (24) st. Kvinnor 30,4 %, män 68,6 %. Sjukfrånvaron är totalt på 4,9 %. Utöver det är 1,75 % personal långtidssjukskrivna och är under utredning eller i rehab med företagshälsovården.

Uthyrning

Företaget har vid årets slut en total vakansgrad om 4,3 % (3,2 %) vilket är en högre nivå än tidigare års slut, snittet för året är dock 3,4 %. Merdelen av vakan sen är orsakad av att lägenheter är under renovering. En koncentration av vakan serna finns i Hallsbergs norra del samt i Pålsboda.

Uppdrag och mål

- HALLBO ska vara med och utveckla attraktiva boendemiljöer som inbjuder till gemenskap och lek i alla våra områden.
- HALLBO ska arbeta för en modern standard och därmed öka lägenheternas attraktionskraft.
- HALLBO ska ta ett aktivt samhällsansvar och ska ta emot ungdomar som vill ha sommarjobb.
- HALLBO ska bl.a. genom information till hyresgäster minska verksamhetens totala avfallsmängd.

Målområden 2014

En välskött ekonomi

HALLBOs totala vakansnivå ska understiga 3,0 %. Målet har inte kunnat nås då antalet uppsagda lägenheter med skador och renoveringsbehov har ökat under året mer än man kunnat färdigställa. Årligen öka antalet moderna lägenheter i beståndet. Mått: rusta/renovera 12 lägenheter/år. Det är utfört stamrenoveringar på ca 26 lägenheter, samt 15-20 st med mer omfattande ytskiktrenoveringar.

Bra boende i god boendemiljö

De boendes uppfattning om god boendemiljö ska årligen öka med X %. 2014 tas ett nuläge fram.

Förbättra utemiljöer anpassade för barn genom att årligen rusta upp och/eller förnya minst två lekplatser. Utförda renoveringar av utemiljön är gjort i Sköllersta, Pålsboda samt en större ombyggnation på Norrgårdsgatan/Nytorrgsgatan.

I samband med att man vill förbättra standarden i lägenheterna ska man under 2014 installera minst 70 köksfläcktar där det inte finns. Utförs i början av 2015 då utredning av valet gällande installation dragit ut på tiden.

Engagerade medarbetare

Andelen engagerade medarbetare ska uppgå till X %. 2014 tas ett nuläge fram

Nöjda Kunder

Årligen mäta kundnöjdheten inom HALLBO, X % nöjda. 2014 tas ett nuläge fram.

Minska tiden mellan felanmälan och återkoppling till maximalt två arbetsdagar. Utredning av programvara har påbörjats för att förbättra och säkerställa uppföljning.

Miljöansvar

Energiförbrukningen ska årligen minska med 50 000 KWh. Investeringarna avseende detta är inte utförda som planerade pga. avvaktan på utfall i skadeståndsärendet.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HALLBO, Hallsbergs Bostadsstiftelse, nedan kallad HALLBO, organisationsnummer 875700-1063 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Styrelse och revisorer under perioden 2014-01-01 – 2014-12-31

Utsedda av Kommunfullmäktige i Hallsbergs Kommun

Styrelseledamöter, ordinarie

Magnus Andersson, ordförande
Börje Andersson, vice ordf.
Erik Storsveden, 2:e vice ordförande
Magnus Fahlström
Birgitta Billström
Maja Anneborg (2014-01-01 – 2014-04-27)
Per Ager (2014-04-28 – 2014-12-31)
Lars-Åke Zettergren
Mattias Björklund
Sven-Åke Lindbergh

Styrelseersättare

Theres Andersson
Gunnel Hedström
Marina Wallin(2014-04-28 – 2014-12-31)
Per Ager (2014-01-01 – 2014-04-27)
Annelie Nordin
Göril Thyresson
Ewa Unevik
Daniel Karlsson
Anders Lycketeg
Torbjörn Appelqvist

Beredningsutskottet har sammanträtt 5 gånger (8) under 2014. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 stycken (11) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Siv Palmgren
Peter Langlott
Peter Söderman, Auktoriserad revisor

Verkställande direktör

Peter Hjalmarsson

Firmatecknare:

HALLBOs firma har tecknats, förutom av styrelsen i dess helhet, av Magnus Andersson, Börje Andersson, Erik Storsveden, Peter Hjalmarsson, två i förening.

**Ny styrelse och revisorer är utsedda av Kommunfullmäktige i Hallsbergs Kommun
för mandatperioden 2015-01-01 – 2019-12-31**

Styrelseledamöter, ordinarie

Magnus Andersson, ordförande
Inga-Britt Ritzman, vice ordf.
Erik Storsveden, 2:e vice ordförande
Börje Andersson
Birgitta Billström
Gunnel Hedström
Sven-Åke Lindbergh
Ewa Unevik
Benny Albertsson

Styrelseersättare

Marina Wallin
Tomas Larsson
Therese Andersson
Kristen Eklund
Martin Petersson
Lotta Öhlund
Anders Lycketeg
David Romell
Rein Hjalmarsson

Revisorer

Kerstin Naeslund
Peter Langlott

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Samarbetet med Hyresgästföreningen har under året varit gott. I hyresförhandlingsfrågan har det nåtts en samsyn om HALLBOs behov av att höja hyrorna. Parterna har enats om en hyreshöjning på 1,0 % från 1 januari 2015.

Organisationen har i juni infört områdesansvar för fastighetsskötarna för att skapa en tydlighet mot kund och en tydlighet i organisationen internt (*berättas om i början av årsredovisningen*). Vi har infört förbesiktning av lägenheterna och även förbättrat kvaliteten på städbesiktning vid avflytt med hjälp av extern kompetens. Kompetensutveckling runt växel/uthyrning har genomförts med utbildning och träning.

HALLBO har under året fortsatt med sin underhållsstrategi och har kunnat utföra mer underhåll av fastighetsbeståndet än budgeterat då ränteläget samt uppvärmningskostnader varit lägre. Dels har man under året tagit ett större grepp om utemiljön i kvarteren. Där påbörjades det med ett antal hyresgästträffar för att samla in tankar och förslag på åtgärder innan påbörjande av arbetena. Sedan har man även satsat på att höja standarden i vissa lägenheter i samband med renoveringar (*berättas om i början av årsredovisningen*).

Vi har utfört en hyresgästenkät som delats ut av personalen och har visat på ett ökat intresse från hyresgästerna som svarat och gett synpunkter. Vi har till 2014 ändrat frågorna något, men vi har ändå tagit fram ett medelvärde för att jämföra mot 2013. Det är en liten ökning på den totala nöjdheten som är 3,88 (3,82) av en 5 gradig skala.

HALLBO har från juli påbörjat förvaltning av lägenheter som ägs av kommun (fastigheten kv. Kronan). Det är 48 st lägenheter som ligger centralt i Hallsberg och där HALLBO också ansvarat för uthyrningen inledningsvis. Hyrts ut via HALLBO och ligger centralt i Hallsberg.

HALLBO har även från juni-juli påbörjat en blockförhyrning av 18 st lägenheter som ägs av K Hallsberg AB (fastigheten kv. Mejeriet). Där har man kunnat fylla även dessa lägenheter som också ligger centralt i Hallsberg med hyresgäster.

Under hösten så har HALLBO tagit fram en 5 årig underhålls- och investeringsplan. Ett arbete som görs i samband med att komponentredovisning införs. Den planeringen som gjorts kan finansieras av HALLBO med egna medel.

På lokalsidan så har man hyrt ut ytterliggare lokaler till kommunen för ändamålet äldreboende samt personalutrymme. Vi har även profilerat HALLBO lokaler med en folder för att tydligare berätta var vi har lokaler i Hallsberg och Sköllersta.

FRAMTIDA UTVECKLING

Införa ett nytt uthyrningssystem för att bättre möta kundernas frågor och göra det mer tillgängligt under tider vi inte har öppet på kontoret. Det är då tänkt att kunden själv aktivt kan söka och svara på förfrågningar via hemsidan på "mina sidor".

Påbörja en aktiv insats i investeringsplanen med dom planerade energibesparingar som behöver göras. Det för att minska förbrukningarna inom beståndet och eventuella ökade kostnader på EL och värme.

Titta på förutsättningar för att eventuellt kunna bygga nytt i egen regi. Det utifrån Hallsbergs kommun målsättning att vara 16.000 invånare år 2020, där HALLBO vill vara med och bidra till bra boende.

Verksamheten kommer jobba fram värdeord för HALLBO och fortsätta jobba aktivt med dom aktiviteter som tagits fram utifrån målen.

ÅRETS RESULTAT OCH RISKER I VERKSAMHETEN

Stiftelsen har inte som målsättning att maximera vinsten utan strävar efter att kvalitetsförbättra våra bostäder och områden.

Årets resultat om -1,7 mkr (4,5) får betraktas som bra då vi 2014 under året betalat ut ett större skadebelopp avseende ett långdraget skadeståndsärende. Rörelsintäkterna uppgick till 97,2 mkr (94,3) och rörelsekostnaderna 78,9 mkr (68,2).

Avskrivningar har belastat resultatet med 10,0 mkr (9,7)

Eget kapital inklusive obeskattade reserver uppgick till 26,2 mkr (27,9) vilket motsvarar en soliditet på 6,1 % (6,3).

Risker som företaget har att möta är framförallt finansiella. En procents ökning av räntorna påverkar resultatet med ca 3,8 mkr. Prisstegring av el och fjärrvärme eller extremkyla under längre tid kan innebära att underhållsinsatsen minskar, även vakanserna kan öka om efterfrågan minskar.

Skadeståndsärende

Ett långdraget Skadeståndsärende är avslutat. En överenskommelse har skett mellan den skadelidande och HALLBO. HALLBO har för avsikt att återkomma till HSB Östergötland med krav på ersättning för de kostnader som skadeståndsärendet förorsakat HALLBO.

Vid tidpunkten för olyckan var det HSB, som mot bakgrund av förvaltningsavtal med HALLBO, skötte såväl löpande förvaltning, som fastighetsskötsel och underhåll.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE (resultat och ställning)

	2012	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	97 245	94 351	92 830	88 886
Bruttoresultat, tkr	6 810	14 931	15 615	17 459
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 687	4 461	2 117	4 000
Balansomslutning, tkr	429 288	441 668	444 266	450 867
Soliditet	6,1 %	6,3 %	5,3 %	4,7 %
Uthyrningsgrad	97 %	97 %	95 %	94 %

SKULDSÄTTNING OCH RÄNTOR

Skuldsättningen är 380 254 950 (395 051 125) kronor eller 3478 (3608) kronor /kvm bostads- och lokalyta exklusive garagen.

Bruttorentan, genomsnittet av samtliga erlagda räntor har varit 2,3% (2,7%).

DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att enligt resultaträkningen årets förlust om -1 686 923 kronor jämte tidigare års balanserade förlust -144 448 581 kronor samt justering av eget kapital enligt nya K3 regler -1 549 999 kronor tillsammans -147 685 503 kronor, balanseras i ny räkning.



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