



Kära hyresgäster

Det har varit ett omtumlande och annorlunda år 2020. Ett i det närmaste otänkbart år och något som åtminstone jag inte alls kunnat föreställa mig. Att en hel värld stundtals stängt ner och bekämpat en pandemi med så olika strategier och lösningar. Vi är mitt uppe i historiska ögonblick.

För oss på Vätterhem är vi ytterst tacksamma för din förståelse och att du visar stor hänsyn när vi begränsat vår service, stängt förvaltningskontoren för spontanbesök och infört nya rutiner och skydds nivåer. Vi har hela tiden legat steget före i krisen och verkat för att du som hyresgäst och våra medarbetare ska skyddas på bästa tänkbara sätt. Vi har också lagt stort fokus på kommunikation på olika språk och det har fungerat ytterst väl. Jag vill också tacka dig för att du uppskattat vår service och bidragit genom ditt svar i hyresgästenkäten till att vi är Sveriges bästa hyresvärd. Vilken enastående jury.

Vi lägger enorma summor på renoveringar, snabb och personlig service och allt som görs för att stärka tryggheten i våra stadsdelar. Allt vi tjänar återinvesteras i verksamheten. Vätterhem har en mycket välskött ekonomi och årets resultat bedöms till 108 mkr. Dessa pengar används för att bygga nya bostäder. Nya bostäder ger god ekonomi och stärker bolaget ytterligare. Detta borgar för ytterst varsamma hyreshöjningar framåt.

Nytt från senaste informationen:

- De nya hyrorna för 2021 är klara. Efter många diskussioner med Hyresgästföreningen har vi enats om en hyreshöjning på 1,15 procent. Detta är väsentligt lägre än våra faktiska kostnadshöjningar. Jag har accepterat detta eftersom jag vet att många av våra hyresgäster har det tufft ekonomiskt inte minst under detta krisår. Vi har backat och visar återhållsamhet som jag hoppas du som hyresgäst uppskattar.
- Vi har ännu inte infört akutlistan för service och reparationer. Denna sjsätts om smittspridningen ökar ytterligare. Vi ser också att nästan alla respekterar att lämna bostaden vid felanmälan eller vistas i annat rum om man inte kan förflytta sig. Detta skapar en trygg arbetsmiljö.
- Vi använder alltid skyddsutrustning så fort vi arbetar i våra egna fastigheter. Det innebär visir eller munskydd och handskar. Vid konstaterad smitta använder vi en högre skyddsnivå.
- Vår sjukfrånvaro är under kontroll och vi har cirka fem procent av samtliga medarbetare som är frånvarande per dag. 95 procent arbetar antingen i stadsdelen eller hemifrån.
- Våra förvaltningskontor och huvudkontoret på Klostergatan 10 är stängda till den 12 januari 2021 för besök. Bokade besök går bra att göra på samtliga våra förvaltningskontor. Vi fortsätter också med den juridiska rådgivningen digitalt. Vi lägger mer resurser på att ha hög tillgänglighet på telefon och svara på mejl.
- Vätterhem deltar i Musikhjälpen som har ett mycket viktigt tema i år - alla har rätt att få vård. Vi siktar på att samla ihop minst 20 000 kr. Gå in på vår hemsida och kolla hur det gick med alla utmaningar som genomförts.
- Vi driver aktivt på så att fritidsgårdarna i våra stadsdelar ska öppna. Detta är viktigt inför jul att ungdomar har sitt forum och mötesplats. Vi jobbar också förebyggande med olika förvaltningar, polis, föreningar med mera så att det är lugnt och stabilt i våra stadsdelar.

Sist men absolut inte minst så vill jag önska dig och din familj en riktigt god jul och gott nytt år. Var rädd om dig, så att du får en skön och vilsam juledighet. Det mesta talar för att nästa år blir mer normalt och positivt. Tack för att du är hyresgäst hos Sveriges bästa bostadsbolag.

/Thorbjörn Hammerth, VD



**Dear Tenants**

It has been a bewildering and very different 2020 - an almost unthinkable year. I, for one, could never have imagined that the whole world would lock down at times and use such different strategies and solutions to fight the pandemic. We are truly living in historic times.

We at Vätterhem are extremely grateful for your understanding and for the consideration you have shown when we restricted our services, closed our branch offices to drop-in visitors, and introduced new routines and levels of protection. We have always stayed a step ahead in the crisis, working to protect our tenants and employees in the best possible way. Communicating in different languages has also been important, and this has worked extremely well. I would also like to thank you for appreciating our service and helping to prove with your responses in the tenant survey that we are Sweden's best landlord. What an exceptional jury!

We invest enormous amounts in renovations, fast and personal service, and all aspects of making tenants feel safe in our neighbourhoods. Everything we earn is reinvested in the business. Vätterhem has very well-managed finances and profit for the year is estimated at SEK 108 million. This money will be used to build new apartments, providing a good revenue stream and further strengthening the company. This guarantees that we will be able keep rent increases extremely modest going forward.

Here's a round-up of the latest information:

- The new rents for 2021 have been finalised. After lengthy discussions with the Tenants' Association, we have agreed on a rent increase of 1.15%. This is significantly lower than our actual cost increases. I have accepted this because I know that many of our tenants are struggling financially, not least during this difficult year. We have stepped back and are practising restraint, which I hope will be viewed positively by our tenants.
- We have not yet introduced the emergency list for service issues and repairs. This will be launched if there is a further increase in the rate at which the virus is spreading. We are also seeing that nearly everyone is respecting the request to leave the apartment when someone is coming to repair a fault, or staying in another room if you are not able to go out. This creates a safe working environment.
- We always use personal protective equipment (PPE) - comprising visor or face mask and gloves - when working in our own properties. If someone has tested positive, we use a higher level of protection.
- Our sickness absence is under control, with around 5% of the total workforce absent per day. This means 95% are working either in our neighbourhoods or from home.
- Our branch offices and the head office at Klostergatan 10 are closed to visitors until 12 January 2021. Pre-arranged appointments continue at all our branch offices. We also continue to provide legal advice online. We are making sure we have more people available to answer the phone and reply to mails.
- Vätterhem is taking part in the annual Musikhjälpen appeal on TV and radio, which this year has a very important theme: everyone has the right to care. We aim to collect at least SEK 20,000. Go to our website to read about all the challenges people have undertaken.
- We are working actively to open community youth centres in our neighbourhoods. With Christmas approaching, it is important to give young people a forum and place to meet. We are also engaged in preventive work with various authorities, the police, clubs and associations etc. to keep things calm and stable in our neighbourhoods.

Last but absolutely not least, I'd like to wish you and your family a very happy Christmas and new year. Take care, so that you can enjoy a nice, relaxing break. There is everything to suggest that next year will be more normal and positive. Thank you for being a tenant of Sweden's best property company!

/Thorbjörn Hammerth, CEO





Kireystayaasha qaaliga ah

Waan jahwareersanaa oo aad uga duwanaan 2020 - ku dhawaad sannad aan fikir laheyn. Anigoo ah, hal shey, marnaba ma qiyaasi laheyn in caalamka oo dhan uu bandow galayo waqtiyada oo isticmaalaa xeeladaha kala duwanaanshaha noocaas ah iyo xalalka lagula dagaalamayo cudurka safmarka. Waxaan dhabtii ku noolnahay waqtiyo taariiqi ah.

Inaga joogno Vätterhem aad ayaan ugu faraxsannahay fahamkaaga iyo tixgelinta aad muujisay markii aan is xadeynay, la xiray xafiisyadeena laanta ee imaan lahaa martida, oo hordhacnay jadwalo cusub iyo heerar illaalo ah. Waxaan marwalba ka horeynaa tallaabo masiibooyinka, ka shaqeyneyno illaalinta kireystayaasheena iyo shaqaalaha oo qaabka ugu macquulsan. Ku xiriirida luuqado kala duwan sidoo kale waxay aheyd muhiim, iyo midaan waxay u shaqeysay si aad u wanaagsan. Waxaan sidoo kale jeclaan lahaa inaan u mahadcelino adeegeena oo ka caawino cadeynta jawaabahaaga ee sahanka kireysiga oo in aan nahay milkiilaha dhulka ugu wanaagsan Sweden. Waa maxay xeerbeeqtida gaarka ah!

Waxaan gelinaa lacago badan oo dayactirada, adeeg dhaqso oo gaar ah, iyo dhammaan dhinacyada looga dhigayo in kireystaha ku dareemo badbaado dariskeena. Wax walba ee aan helnaa dib ayaa loo geliyaa ganacsiga. Vätterhem waxay si wanaagsan u maareysay dhaqaalaha iyo faa'idada sannadka waxaa lagu qiyaasay SEK 108 milyan. Lacagtaan waxaa loo isticmaalayaa in lagu dhiso dabaqyo cusub, taas oo siineyso qulqul daqli wanaagsan iyo si dheer u sii xoojineyso shirkada. Tani waxay damaanad siisaa in ay noo suurtoogaleysa inaan sii joogteyno kordhinta kirada oo si aad u hooseyso u socoto.

Halkaan waa soo koobida warbixinta ugu dambeysa:

- Kirooyinka cusub ee loogu talloolay 2021 waa la soo gabagabeeyay. Kadib wadahadalo dheer ee Ururka Kireystayaasha, waxaan isku raacnay kordhinta kirada oo boqolkiiba 1.15%. Tani si weyn ayay ugu hooseysaa kordhinaadeena qarashka dhabta ah. Waxaan u ogolaaday midaan sababtoo ah waan garanayaa in kuwa badan oo kireystayaasheena ay la dhibaatoonayaan dhaqaale ahaan, oo aan ugu yareyn inta lagu jiro waqtiga adag. Dib ayaan u laabanay oo waxaan ku dhaqmeynaa xakameyn, taas oo aan rajeynayno inay u arkayaan si wanaagsan kireystayaasheena.
- Weli maanan hordhacin liiska degdega ah ee arimaha adeega iyo sameynada. Tani waxaa la bilaabayaa haddii ay jiraan kordhin dheeraad ah ee heerka oo fayraska ku faafayo. Waxaan sidoo kale arkeynaa in ku dhawaad qof walba ixtiraamayo codsiga looga tago dabaqa markii qof u yimaado inuu hagaajiyo qalad, ama dagan qof kale haddii aysan suurtoogaleynin inaad banaanka aadid. Tani waxay abuurtaa jawi shaqeyn badbaado ah.
- Waxaan marwalba isticmaalnaa qalabka illaalada gaarka ah - ka kooban martida ama maaskaraha wajiga iyo gacmo gashiyada - markii aad ka shaqeyneysid dhismooyinkeena. Haddii qof laga helo baaritaanka, waxaan isticmaalnaa heer sare oo illaalo ah.
- Maqnaanshaha jirooyinkeena waxay ku xakameysantahay, qiyaastii boqolkiiba 5% ee maqnaanshaha shaqada maalintiiba. Tani waxaa loola jeedaa 95% inay ka shaqeynayaan midkood xaafadaheena ama guriga.
- Xafiisyadeena laanta iyo xafiiska dhexe ee Klostergatan 10 way ka xrianyihiin martida illaa 12 Janaayo 2021. Balamaha horay loo diyaariyay waxay ka sii socdaan xafiisyadeena laanta. Waxaan sidoo kale sii wadeynaa inaan ku bixino tallo sharci onleenka. Waxaan hubineynaa inaan leenahay dad badan oo diyaar ah oo ka jawaabo taleefonka oo ka jawaabo waraaqaha.
- Vätterhem waxay ka qeybqaadanayaan racfaanka sannadlaha Musikhjälpen ee TV iyo raadiyowga, taas oo sannadkaan leeyahay mowduuc aad muhiim u ah: qof walba wuxuu leeyahay xaqiiqda daryeelka. Waxaan rabnaa inaan aruurino ugu yaraan SEK 20,000. Booqo websaydkeena si aad wax uga aqrisid dhammaan caqabadaha dadka sameeyeen.
- Waxaan si firfircoon uga shaqeyneynaa xarumaha dhalinyarada bulshada u furan ee xaafadaheena. Iyo Kirismaska oo soo galayo, waa muhiim in la siiyo dhalinyarada madal iyo meel lagu kulmo. Waxaan sidoo kale ka qeybgalnaa shaqada ka hortaga oo maamulo kala duwan, booliska, kooxyada iyo ururada iwm. si loo dajiyo waxyaabah oo loo xasiliyo xaafadaheena.

Ugu dambeyntii laakin gabi anaan aan aheyn ugu dambeyntii, waxaan jeclaan lahaa inaan kuu rajeeyo adiga iyo qoyskaaga Kirismas aad u farxad leh iyo sannad cusub. Is illaali, si markaas aad ugu raaxeysatid si wanaagsan, hakad nasiinyo leh. Waxaa jiro wax walba ee soo jeedinayo in sannadka xiggo oo wax badan caadi iyo wanaag ahaanayo. Waad ku mahadsantahay ahaanshaha kireystaha shirkada dhismaha ugu wanaagsan ee Sweden!

/Thorbjörn Hammerth, CEO





مر علينا عام 2020 بأحداثه المحيرة والمختلفة، وكان عامًا لا يمكن تصوره تقريبًا. وأنا عن نفسي ما كنت لأتصور أبدًا أن العالم بأسره سيخضع للإغلاق في بعض الأوقات، ويلجأ إلى استخدام استراتيجيات وحلول مختلفة للغاية لمكافحة الجائحة. إننا نعيش فعلاً في أوقات تاريخية.:

إننا في Vätterhem (فیرتهميم) في غاية الامتنان لحسن تفهكم وطيب خاطر الذي أبديتموه عندما قمنا بالحد من نطاق خدماتنا، ومنعنا مكاتب فروعنا من استقبال الزائرين القادمين دون موعد سابق، وطرحنا إجراءات ومستويات جديدة من الحماية. لقد قمنا دائماً بالتصرف بشكل استباقي خلال الأزمة، وذلك من خلال العمل على حماية السكان والموظفين لدينا بأفضل الطرق الممكنة. كما أن التواصل بلغات مختلفة كان مهماً دائماً بالنسبة لنا، وقد حقق ذلك نجاحاً هاملاً. أود أن أتقدم إليكم بخالص الشكر على التقدير الذي تبدونه لخدماتنا، وعلى مساعدتكم لنا في إثبات أننا أفضل جهة لتأجير المساكن في السويد من خلال أجوبتكم التي قمتم بتقديمها في استطلاع آراء السكان. ويا لكم من لجنة تحكيم رائعة!

إننا نستثمر مبالغ هائلة في عمليات التجديد، وفي تقديم خدمة سريعة وشخصية، وفي جميع جوانب إشعار السكان بالأمان في أحيائنا السكنية. ونحن نعيد استثمار كل مكاسبنا في العمل. وتتمتع Vätterhem بأرصدة مالية مدارة بشكل جيد، وتُقدَّر الأرباح بقيمة 108 ملايين كرونة سويدية. سوف يتم توظيف هذه الأموال في بناء شقق سكنية جديدة، وذلك لتقديم قناة جديدة وفعالة لإدراج الأرباح وتعزيز قوة الشركة. وسيضمن لنا ذلك أننا سنواصل إبقاء الزيادات في مبالغ الإيجارات في أدنى الحدود الممكنة في الفترة المقبلة.

إليكم ملخص لآخر المعلومات:

- تم الاستقرار على الإيجارات الجديدة لعام 2021. وبعد عقد مناقشات مطولة مع رابطة السكان، فقد اتفقنا على طرح زيادة في الإيجار بنسبة 1.15%. وهي أقل بكثير من الزيادات الفعلية في التكاليف التي نتحملها. وقد وافقت على ذلك لأنني على علم بأن العديد من السكان يواجهون صعوبات مالية، ليس أقلها ما ظهر خلال هذا العام العصيب. لقد تراجعنا والتزمنا بتقييد النفقات، وهو ما أرجو أن يراه السكان لدينا بنظرة إيجابية.
- لم نقم حتى الآن بطرح قائمة الطوارئ للتعامل مع مشكلات الخدمات وإصلاحاتها. وسيتم طرح هذه القائمة في حالة ظهور زيادة جديدة في معدل انتشار الفيروس. كما أننا نلاحظ أن الجميع تقريباً يحترمون طلبنا بمغادرة الشقة السكنية عند حضور أحد الأشخاص لإصلاح أحد العيوب، أو أنكم تلتزمون بالبقاء في غرفة أخرى في حالة عدم قدرتكم على الخروج. ويعمل ذلك على تهيئة بيئة عمل آمنة.
- إننا نحرص دائماً على استخدام معدات الوقاية الشخصية، والتي تتكوّن من واقٍ أو قناع للوجه وقفازات، وذلك عند العمل في العقارات التابعة لنا. وعندما تتأكد إصابة أحد الأشخاص، فإننا نستخدم مستوى أعلى من الحماية.
- تظل نسبة الغياب لأسباب مرضية لدينا تحت السيطرة وفي حدود 5% من إجمالي غياب القوة العاملة في اليوم الواحد. ويعني ذلك أن هناك نسبة 95% تعمل إما في الأحياء السكنية التابعة لنا أو من المنزل.
- تم منع استقبال الزيارات في مكاتب الفروع التابعة لنا والمكتب الرئيسي لدينا في Klostergatan 10 حتى يوم 12 كانون الثاني (يناير) 2021. ويستمر استقبال المواعيد المحددة سلفاً في جميع مكاتب الفروع التابعة لنا. كما أننا نستمر في تقديم الاستشارات القانونية عبر الإنترنت. ونحن نحرص على التأكد من توفير المزيد من الأفراد للرد على الهاتف وعلى الرسائل البريدية.
- تشارك Vätterhem في حملة Musikhjälpen (ميسيك يلبين، أو "الموسيقى تساعدنا" بالعربية) على التلفاز والراديو، والتي تتبنى موضوعاً هاماً هذا العام؛ وهو أحقية الجميع في الحصول على الرعاية. ونحن نهدف إلى جمع ما لا يقل عن 20,000 كرونة سويدية. ندعوكم إلى زيارة موقعنا الإلكتروني للتعرف على جميع التحديات التي تحملها الناس.
- إننا نعمل بشكل نشط على فتح مراكز الشباب المجتمعية في أحيائنا السكنية. ومع اقتراب الكريسماس (عيد الميلاد المجيد)، فمن المهم منح الشباب منتدىً ومكاناً للتلاقى. كما أننا نشرك في الجهود الوقائية مع مختلف الهيئات ومع الشرطة والنوادي والمؤسسات وغيرها لإبقاء الأوضاع هادئة ومستقرة في أحيائنا السكنية

وأخيراً وليس آخراً، أود أن أتمنى لكم ولأسرکم عيد ميلاد وعاماً جديداً سعيداً. كونوا حريصين لكي تتمكنوا من الاستمتاع بعطلة لطيفة ومريحة. جميع الدلائل تشير إلى أن العام المقبل سيكون طبيعياً وإيجابياً بشكل أكبر. وشكراً لكم على أنكم من السكان لدى أفضل شركة عقارية في السويد!

Thorbjörn Hammerth/ (ثوربيورن هامرث)، المدير التنفيذي (CEO)

