Samråd HGF

Våren 2021

övikshem

Box 912, 891 20, Örnsköldsvik I Besöksadress: Sjögatan 4 A
Tfn: 0660-29 93 50 I info@ovikshem.se I ovikshem.se

Dagordning:

- **Hälsar alla välkomna**
- **Justera protokoll**
- **Föregående protokoll**
- **Frågor från området**
- **Information:**
    - Bokslut 2020
    - Nyckeltal
    - Sophantering
    - Hyresförhandling och systematisk hyressättning
    - Övikshem 50 år
    - Övrig information
    - Personalförändringar
    - Projekt

Resultatuppföljning

§ 11

Resultaträkning (Mkr)	Rev Budget 2020	Prognos okt 2020	Utfall 2020	Utfall 2019
Nettoomsättning	**248,5**	**247,9**	**248,1**	**241,4**
därav Hyresintäkter	252,5	253,7	253,6	245,1
därav Hyresbortfall	-7,6	-9,3	-8,9	-7,3
därav Övriga intäkter från hg	3,6	3,5	3,4	3,6
Fastighetskostnader	**-145,9**	**-156,7**	**-150,5**	**-149,6**
därav Driftkostnader	-141,1	-151,0	-144,6	-145,3
därav Underhållskostnader	-0,5	-1,5	-1,7	-0,2
därav Fastighetsskatt/avgift	-4,3	-4,2	-4,2	-4,1
Driftnetto	**102,6**	**91,2**	**97,6**	**91,8**
Övriga förvaltningsintäkter	2,5	2,0	2,2	2,1
Övriga förvaltningskostnader	-2,1	-1,7	-1,9	-1,7
Av- och nedskrivningar	-42,3	-41,1	-41,3	-36,7
Bruttoresultat	**60,7**	**50,4**	**56,6**	**55,5**
Centrala adm- och försäljn.kostn.	-13,9	-13,5	-13,7	-14,2
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,1	0,2	0,4
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,9	-1,0	-0,9
Rörelsens resultat	**46,8**	**36,1**	**42,1**	**40,8**
Finansiella intäkter	0,2	0,2	0,5	0,6
Finansiella kostnader	-14,7	-14,0	-14,0	-13,3
Res efter fin poster, före skatt	**32,3**	**22,3**	**28,6**	**28,1**
Skatt på årets resultat			-19,9	-0,6
Årets resultat	**32,3**	**22,3**	**8,7**	**27,5**

Hyresbortfall högre än budget
– Corona-effekt -0,6

Direktavkastning 4,8 %
Högre driftnetto än föreg år

Lägre av- och nedskrivningar än budgeterat

Lägre räntenivå – Lägre investeringstakt

Resultat före skatt lägre än budget

Ingen betald skatt – endast uppskjuten

Nyckeltal

§ 11

Nyckeltal	2020	2019
Direktavkastning på marknadsvärde, %	4,8	4,7
Marknadsvärde per m2, kr	9 384	8 996
Bokfört värde per m2, kr	5 480	4 883
Övervärde, Mkr	872	917
Soliditet, %	23,5	23,6
Justerad soliditet (enligt mv), %	54,0	55,5
Avkastning totalt kapital, %	3,3	3,4
Avkastning eget kapital, %	9,4	9,8
Uthyrningsgrad bostäder, %	98,1	98,6
Medelantal anställda	56,0	54,0
Driftnetto per m2, kr	437	413
Administration per m2, kr	151	150

Avkastningskravet (5 %) ej uppnått

Soliditet i stort sett oförändrad

Bokfört värde ökat mer än marknadsvärdet

Något lägre uthyrningsgrad

Trygghetsvärd Ängen
Bidragsanst. grovsopor

Förbättrat driftnetto per m2

Sophantering

§ 3

- Felaktig sortering av matavfall
- Miva har ställt om taxan från matavfall till blandat avfall
- Ökade kostnader på ca 2 Mkr på årsbasis
- Åtgärdsplan är under framtagande (inkl analys och benchmarking)
- Framtagande av kommunikationsinsatser har påbörjats i samarbete med Miva

Hyresförhandlingen o systematisk hyressättning

§ 3

- 1,7 % höjning i årets hyresförhandling
- Ambitionen är att vi ska skriva avtal om systematisk hyressättning senast 2021-08-31 och att börja infasningen till målhyror vid nästa årsskiftet efter hyresförhandlingarna
- Hyresgästerna ska under året få tillgång till att se lägenhetsdeklarationen på Mina sidor

Övikshem firar 50 år

§ 3

Digital kickoff med personalen 27/1

APT feb

Sidan publicerad 2021-02-05

50 års aktiviteter?

Nu är det snart för era APT:er där ni ska spåna på trevliga aktiviteter som vi kan genomföra tillsammans eller för våra hyresgäster. Varje chef har tagit emot mallen som ni ska använda er av när ni spånar 😊

Lycka till!

PS Släng inte Monas godisburk, den är perfekt att stoppa pennor i. Då får du samtidigt en trevlig hälsning varje gång du ska ta en penna 😊

Facebook

Övikshem
2 d •

⭐ TÄVLING ⭐

Nu rullar vi igång vårt 50 årsfirande, och vad passar då bättre än en liten tävling? 🤩... Visa mer

ovikshem.se

Hurra i år fyller Övikshem 50 år och det ska vi fira!

Följ med på vår tidsresa och se vad som har hänt sedan 1971.

Övikshem firar 50 år

Hipp hipp hurra - vi firar 50 år!

I 50 år har vi parerat flyttströmmar och svängningar på bostadsmarknaden, förvaltat och försett Örnsköldsvik med hyreslägenheter på bostadsresan genom livet. Syftet då som nu är att erbjuda alla som bor i Örnsköldsviks kommun ett tryggt och hållbart boende.

1970-talet

Vår resa börjar

År 1971 slås kommunerna i Nolaskogs samman till Örnsköldsviks kommun. Bostadsstiftelserna från Anundsjö, Björna, Gideå, Grundsunda, Nätra, Själevad, Trehörningsjö och staden Örnsköldsvik slås då samman till Stiftelsen Hyresbostäder i Örnsköldsvik.

Stiftelsen ombildas till aktiebolag och byter namn till AB Hyresbostäder i Örnsköldsvik, som senare kommer att byta namn till Övikshem.

Verkställande direktör blir Sven-Eric Berggren. Bolaget förvaltar nu cirka 2100 lägenheter och planerar att bygga ytterligare 500 lägenheter de kommande åren.

Bostadsbrist och nyproduktion

I början av 70-talet är det stor bostadsbrist i Örnsköldsvik. Industrierna i kommunen har stora svårigheter att hitta bostäder till

50 år

övikshem

Övrig information

§ 3

- **”Mitt EOR” – Extra ordinärt resultat**
  ”Att tillsammans skapa en social samvaro, ett lärande för livet, en tryggare bostadsmiljö på Valhalla”

  Målgång den 19-ugusti:
  Utkast till ett samarbetsavtal om ett ”aktivitetscentrum” på Vallaområdet.

- **Kontoret sjögatan**
  Hyresavtalet löper ut 2021-12-31
  - Vara kvar, byta eller bygga nytt – förstudie om att vara kvar och bygga om lokalerna.

Personalförändringar

- Nystartsjobb på Valla – Yafa ska arbeta med bla sophantering
- Ny målare
- Projektingenjör slutar och Isabell Sundberg har anställts som förvaltningsassistent

Välkommen Ali

I torsdags, den 1 april, började vår nya målare Ali hos oss på underhållsavdelningen, han kommer närmast från BN måleri.

Varmt välkommen till Övikshem!

Och vi vill även passa på att uppmärksamma Ali med dagens ros!

Under sin första arbetsdag upptäckte han, tillsammans med en hyresgäst att en av våra lägenheter brann. Och tillsammans med Håkan Mårtensson tillkallade de brandkår och polis.

Erik hälsar att det är tack vare deras snabba insats som stora skador kunde undvikas.

Bra jobbat allesammans!

Projekt 2021