

SAMRÅDSMÖTE NR 1

År 2021

Hyresgästföreningen Sörliden-Lingbo/Karlshem-Lindby

AB Övikshem

Datum: 2021-04-14

Plats: Digitalt möte via Teams

Klockan: 09.00-11.00

Närvarande för Hyresgästföreningen:

Sture Nordin
Morgan Hoppman
Anders Bergqvist

Närvarande för Övikshem:

Helena Söderberg, fastighetsvärd
Roland Persson, fastighetsvärd, ordförande
Maria Flodin, Kundcenter, sekreterare

DAGORDNING/BESLUT:

1. Genomgång av föregående protokoll.

Frågor att besvara från föregående protokoll.

4. Brevlådor/dörrar Järvstagatan?

Svar: Det är budgeterat för att göra brevlådor under nästa år. Dörrarna ligger längre fram. Helena kolla med PÖ.

5. Skanskas nya avtal, utemiljö?

Svar: Det som är nytt är att fastighetsvärdens ska veta vilka dagar som det utförs tex skräpplockning och tömning av papperskorgar, vilket ska underlätta att följa upp avtalet. Allt skräp ska plockas upp även fimpars. Kollar med MÖ

6. Seniorboende på Sörliden? Finns det någon möjlighet att lyfta fram fördelarna med Sörliden och göra ett nytt boende? Viktigt med integration.

Svar: Bra idé som vi får ta med oss och fundera på. Många bra idéer om vad man kan göra för att förbättra på området. MF tar med till ledningsgrupp.

7. Ommålning av fönster Karlshem – släpper nu fast det gjordes för bara för 2–3 år sedan.

Svar: Helena kollar upp om garantin. Helena kollar med PÖ

2. Låsning av utomhusförråd vid avflyttning (Järvstagatan)- dörrar och upphängningar blåser sönder. Plus att man kan se in i förråden

Svar: Helena sätter en "strippa" på utomhusförråd med information om att det är låst av Övikshem. En hel del hyresgäster som inte låser sitt förråd när dom flyttar in då dom inte använder den. Fastighetsvärd ronderar och låser med "strippa" eller lås om det inte används.

3. Skanska felparkerar vi Järvstagatan 6-togs upp vid möte under 2020. Ställer sina fordon vid bom vid 6 - 8 och förstör gräsmatta.

Svar: Dom är tillsagda flera gånger. Helena får be MÖ att ta upp det på möte med Skanska och att dom får återställa det dom förstört. Ringa Avarn som får bötfälla.

4. Bollspel på innergårdar på Järvstagatan 2 - 16(6 - 8 i första hand). Skjuter bollar på utomhusförråd, höga ljud, barn från andra områden som ansluter, äldre som är rädda för att gå ut.

Svar: Vet vi vilka det är så kan Helena prata med dessa. MH mailar vilka det gäller. Information till hyresgäster. Föräldraansvar. Är det stora grupper som är högljudda, på kvällar och helger, ring gärna 0660 -29 9365.

5. Sopning av sand på områdena- borde göras klart område för område.

Svar: Det görs en grovsopning först och sen en mer finsopning. I den mår det går så sopar man när det är fuktigt ute eller vattnar men det rycker en hel del ändå. Fastighetsvärd tar det med MÖ.

6. Avtal med Skanska om skador – Vem betalar? Känns som det är mer skador i år än tidigare år

Svar: Nya underentreprenörer är en säkert en del av orsaken. Svårt under den vinter som varit, saker som varit dolda under snön. Enligt avtal ska Skanska återställas av Skanska eller betala. Inventering görs varje vår. Flera skador är redan anmeldta av Skanska, hyresgäster eller som fastighetsvärdar har upptäckt under vintern. Vissa är redan åtgärdade. Utesyn görs efter den 15/5. Bänkbord och bänkar är redan inventerat.

7. Rensning av häckar på skräp och löv

Svar: Kallas vid utesyn och tas upp med Skanska.

clff

8. Frostsprängning av tegelväggar-Borde göras ett test på Sörbyvägen 19.

Svar: Det är gjort en inventering och man har tittat på olika lösningar. Ombyggnation av taksprång, plåt, målning eller annat. Finns ett samarbete med Umeå universitet. MF tar frågan på ledningsgruppen.

9. Ledstång på Järvstagatan 12 A - trasig i infästning mot mark

Svar: Finns service order, åtgärdas under vår/sommar – Helena kollar.

10. Gallerlastpall från Cervera- Järvstagatan 16 D. sopkärl. Ser inte bra ut.

Svar: Helena vet vilken hyresgäst som det gäller. Pratar med hyresgästen. Kanske ta fram information om att allmänna ytor inte är till för privata.

11. Skada på vägg Järvstagatan 12 A

Svar: Fastighetsvärd har gjort service order för åtgärd.

12. Staket vid kolonilot Sörbyvägen 19

Svar: Service order är skickad till snickare.

13. Motorvärmekablar som sitter kvar i stolpar

Svar: Fastighetsvärdens samlar in när dom ser dessa. Sätta kort med strippa vid uttag.

14. Järvstagatan 16 – staket sönder, löst. Skadat vid infästning mot betongmur

Svar: Fastighetsvärdens kollar.

15. Bäcken som slammar igen pga. snöröjningsfordon trycker ut saker i bäcken

Svar: Har tagits upp med RD på Skanska. MÖ har tagit upp frågan med Skanska och gett instruktioner om att dom inte får styra snön så långt ut.

**16. Avkapade grenar som lämnats vid Järvstagatan 7 G mot skolan. Kan eventuellt ha kapats av de som snöröjer.
(Kommun)**

Svar: Redan uppmärksammat och troligtvis redan borttaget av fastighetsvärdens.

17. Tvättstugan Järvstagatan 6-. Hg som fel anmälde dåligt städad tvättstuga och fick svaret att "vad ska vi göra."

Svar: Fel svarat. Ny rutin finns upptagen. Är det under dagtid så kan fastighetsvärdens kolla. Är det på kvällar eller helger kan man göra en felanmälan i efterhand, så kollar vi vem som inte sköter sig och skickar brev till hyresgästen.

18. Information enligt Power Point-presentation, Information vår 2021

Justeras:


Morgan Hoppman

Vid protokollet:


Maria Flodin, sekreterare

Samråd HGF

Våren 2021

Bilaga punkt 18.
Samrådsprotokoll 2021-04-14



Box 912, 891 20, Örnsköldsvik | Besöksadress: Sjögatan 4 A
Tfn: 06660-29 93 50 | info@ovikshem.se | 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 Fastighetskatt/taxgift	-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	29,4
Skatt på årets resultat			-19,9	-0,6
Årets resultat	32,3	22,3	8,7	27,6

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

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

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 m ² , kr	9 384	8 996
Bokfört värde per m ² , 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 m ² , kr	437	413
Administration per m ² , kr	151	150

Avkastningskravet (5 %)
ej uppnått

Soliditet i stort sett
oförändrad

Bokfört värde ökat mer än
marknadsvärdet

Något lägre uthyrningsgrad

Trygghetsvärd Ängen
Bidragsanst. grovsopör

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

Digital kickoff med personalen 27/1



APT feb

50 års aktiviteter?

Hur gör du för att fira 50 år? Ta gärna upp i samband med företagets 50-årsjubileum. Så här kan du göra det:

Läs artiklar

Om företaget har en blogg, så här kan du marknadsföra det:

Läs artiklar



§ 3

ovikshem.se

Övikshem firar 50 år



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

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



Facebook
 2 d 19
Övikshem

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

TÄVLING 🎉



Vår röste blodar
År 1971 sätta kommunen i ledstolgen "Övikshem" till Örkelljunga
kommun. Bebyggelselägenheterna från Andriote Björn Göte
Gundelius, Nils Salomon, Tore Höglund och Anders
Örnborgska ska då leverera till Södermanlands Hembygdsförbund i
Örkelljunga.
Salonen, författare till antologin "Vad hänt 1971?",
intervjuade Örkelljunga kom mera sommar av fyra åren
av Örkelljunga.

Världsmästerskapet i Södertälje. Bröderna Bojan och Bojan
Lundström deltar i tävlingen om vinnaren är författaren i 1971

Bolabidrag och hypproduktion
I ögonen av Tidens ar den första bolabidraget Örkelljunga
medtagna i kommunen har inte utgivits en rad böcker de

50
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.

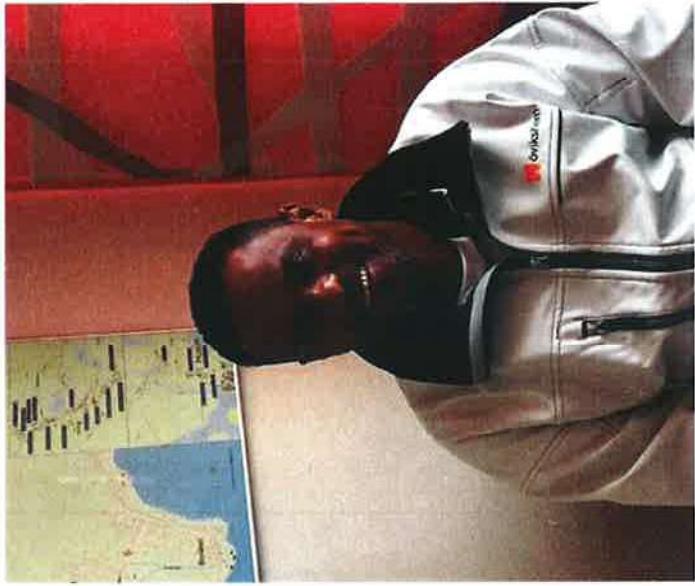
Personalförändringar

- Nystartsjobb på Valla – Jaffa ska arbeta med blå sophantering
- Ny målare
- Projektingenjör slutar

Välkommen Ali

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

Varmt välkommen till Övikshem!



Och vi vill även passa på ett uppmarksamma Ali med dagens ros!

Under sin första arbetsdag uppräckte 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!

